

# Årsrapport 2021

Kristensen Properties A/S  
CVR-nr. 20 43 84 01  
FTID 23039  
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 28. april 2022

Dirigent:





# Indholdsfortegnelse

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	7
Femårsoversigt	8
Ledelsesberetning	9

## **Årsregnskabet**

Resultatopgørelse	10
Totalindkomstopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14

## **Noteoversigt**

Noter til årsregnskabet	16
Regnskabspraksis	27
Selskabsoversigt	31
Bag om Kristensen Properties A/S	33

# Ledespåtegning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. april 2022

## DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen  
adm. direktør, CEO

Jeppe Lyng Larsen  
vicedirektør, COO

## BESTYRELSE

Hans Peter Larsen  
formand

Mette Kold  
bestyrelsesmedlem

Steen Møller Jensen  
Bestyrelsesmedlem

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## TIL KAPITALEJERNE I KRISTENSEN PROPERTIES A/S

### KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

### GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

### LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. 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 årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet

om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 26. april 2022

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771231

Line Borregaard  
statsautoriseret revisor  
mne34353

Morten Porup  
statsautoriseret revisor  
mne47816

# Selskabsoplysninger

## **SELSKABET**

Kristensen Properties A/S  
Vesterbro 18  
DK-9000 Aalborg  
[post@kristensenproperties.com](mailto:post@kristensenproperties.com)  
[www.kristensenproperties.com](http://www.kristensenproperties.com)  
CVR-nr. 20 43 84 01  
FTID 23039  
Hjemstedskommune: Aalborg

## **BESTYRELSE**

Hans Peter Larsen, formand  
Mette Kold  
Steen Møller Jensen

## **DIREKTION**

Kent Hoeg Sørensen  
Jeppe Lynge Larsen

## **ADVOKAT**

Accura Advokatpartnerselskab  
Tuborg Boulevard 1  
DK-2900 Hellerup

## **REVISOR**

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg

## **BANK**

Ringkjøbing Landbobank  
Torvet 4  
DK-9400 Nørresundby

# Femårsoversigt

DKK 1.000

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

HOVEDTAL	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Resultat</b>					
Udgifter til personale og administration	-1.033	-1.757	-14.098	-2.167	-1.960
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-2.142	-3.478	-15.741	-3.665	-3.580
Resultat før skat	14.753	9.963	-15.316	20.121	60.057
Årets resultat	13.723	10.709	-11.956	26.854	55.960
Totalindkomst	13.705	10.536	-11.799	26.962	55.996
<b>Balance</b>					
Egenkapital	120.763	107.058	52.919	174.718	172.756
Aktiver i alt	174.329	161.408	197.282	247.183	290.621
<b>Nøgletal</b>					
Solvensprocent	68,7%	65,2%	24,3%	70,5%	58,8%
Egenkapitalforrentning før skat	6,5%	6,2%	Neg.	5,8%	20,2%
Egenkapitalforrentning efter skat	6,0%	6,7%	Neg.	7,7%	18,8%
Gennemsnitligt antal medarbejdere	3	4	5	5	6
Antal afdelinger under administration <sup>*)</sup>	0	0	0	0	0
Antal foreninger under administration <sup>*)</sup>	14	13	44	47	55
Formue under administration <sup>*)</sup>	1.413.703	1.321.888	3.596.379	4.176.810	5.088.343

Den opgjorte formue under administration indeholder skøn og usikkerheder vedrørende opgørelse af dagsværdien af de investeringsejendomme, som indgår i den administrerede formue.

<sup>\*)</sup> Administreret af tilknyttede virksomheder.



# Ledelsesberetning

## VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Forretningsgrundlaget for Kristensen Properties A/S er via kapitalinteresser at udøve aktiv forvaltning af kapital eksponeret mod investeringsejendomme på vegne af institutionelle, private og finansielle investorer samt akquisitionshonorar.

Selskabet har Finanstilsynets tilladelse til at udøve forvaltningsvirksomhed (FAIF-godkendelse) i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Med dette er Kristensen Properties underlagt en række krav til forvaltningen af de fonde, der er omfattet af lovgivningen.

## UDVIKLING I ÅRET

### GENERELT

Selskabet har gennem en årrække været involveret i en retssag med en investorkreds i et tidligere udbudt K/S-projekt. Ved indgangen til regnskabsåret var der afsat DKK 17,7 mio. til imødegåelse af tab i denne forbindelse. Retssagen blev behandlet af Landsretten i november 2021, som stadfæstede den i Byretten beregnede erstatning, men nedsatte såvel renten af erstatningen som omkostningsdækningen. Det har således været muligt at tilbageføre DKK 5,5 mio. af hensættelsen.

Primo 2022 har investorkredsen ansøgt Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret. Det er ledelsens opfattelse, at sagen ikke er af principiel karakter, ligesom den ikke har den tilstrækkelige brede betydning til at berettige til en behandling i Højesteret, hvorfor ansøgningen forventes afvist. Selskabets advokat deler denne opfattelse.

Resultatet af selskabets kapitalinteresser har været tilfredsstillende, selvom aktiviteten har været lidt lavere end forventet. De investeringer som er gennemført i regnskabsåret, har allerede bidraget væsentligt til årets resultat.

Corona pandemien vurderes kun at have haft begrænset indvirkning på årets resultat.

Resultatet for året blev DKK 15,6 mio. efter skat, hvilket er DKK 8,6 mio. – DKK 10,6 mio. højere end forventet i halvårsrapporten, som følge af afgørelsen af ovennævnte retssag samt den afledte effekt af værdireguleringer af ejendomme ultimo året. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Der foreslås ikke udloddet udbytte for 2021.

## KAPITALFORHOLD

Der henvises til Egenkapitalopgørelse på side 14 og note 17 for forhold omkring kapitalstruktur og ejerforhold.

## LEDELSEN

Kent Hoeg Sørensen er fratrukket som bestyrelsesmedlem og Steen Møller Jensen er indtrådt i bestyrelsen.

På side 33 findes en beskrivelse af bestyrelsens og direktionens baggrund, tidligere ansættelse og tillidshverv.

## REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Dette er uforandret i forhold til regnskabsåret 2020.

## USÆDVANLIGE FORHOLD

Som anført indledningsvist under punktet ”Generelt”, er der i regnskabsåret truffet afgørelse i en langvarig retssag omkring påstande om fejl i et udbudsprojekt.

## EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Som omtalt ovenfor under ”Udvikling i året” har en investorkreds primo 2022 ansøgt Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at indbringe den i Vestre Landsret afgjorte retssag for Højesteret. Vi henviser til omtalen under Generelt.

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

## FORVENTNINGER TIL 2022

For 2022 forventes et resultat i størrelsesordenen DKK 7 – 9 mio. efter skat.

## RISICI

Selskabet er eksponeret over for forskellige typer af risici og har derfor fastlagt politikker for risikostyringen i selskabet. Formålet med selskabets politikker for risikostyring er at minimere de tab, der kan opstå som følge af bl.a. uforudsigelig udvikling på de finansielle markeder.

Opfølgning sker via en løbende overvågning og rapportering til direktion og bestyrelse, idet der i selskabet er udpeget en risikoansvarlig, der har udarbejdet en omfattende risikostyringsrapport. Der henvises endvidere til note 20.

# Resultatopgørelse for 2021

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
2 Udgifter til personale og administration	-1.033	-1.757
Andre driftsudgifter	-1.109	-1.721
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>-2.142</b>	<b>-3.478</b>
3 Finansielle indtægter	3.304	922
4 Finansielle omkostninger	-272	-92
5 Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	-24	-107
6 Kursreguleringer	-175	-500
10 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.062	13.218
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.753</b>	<b>9.963</b>
7 Skat	-1.030	746
<b>Årets resultat</b>	<b>13.723</b>	<b>10.709</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført overskud	13.723	10.709
	<b>13.723</b>	<b>10.709</b>

# Totalindkomstopgørelse for 2021

DKK 1.000

<b>Note nr.</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Årets resultat</b>	13.723	10.709
<b>Anden totalindkomst</b>		
Valutakursforskelle	-18	-173
<b>Anden totalindkomst før skat</b>	<b>-18</b>	<b>-173</b>
Skatteeffekt	0	0
<b>Anden totalindkomst efter skat</b>	<b>-18</b>	<b>-173</b>
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>13.705</b>	<b>10.536</b>

# Balance - Aktiver pr. 31. december 2021

DKK 1.000

Note nr.		2021	2020
7	Udskudt skatteaktiver	2.939	5.387
8	Andre tilgodehavender	34.976	44.652
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>37.915</b>	<b>50.039</b>
9	Aktier m.v.	25.074	29.038
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	109.852	75.967
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>134.926</b>	<b>105.005</b>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.488</b>	<b>6.364</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>174.329</b>	<b>161.408</b>

# Balance - Passiver pr. 31. december 2021

DKK 1.000

Note nr.		2021	2020
	Aktiekapital	10.600	10.600
	Overført overskud	110.163	96.458
	<b>Egenkapital</b>	<b>120.763</b>	<b>107.058</b>
7	Hensættelse til udskudt skat	1.789	2.931
12	Andre hensatte forpligtelser	240	17.907
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.029</b>	<b>20.838</b>
13	Gæld til kreditinstitutter	9.215	0
	Aktuelle skatteforpligtelser	357	0
14	Anden gæld	41.965	33.412
	Periodeafgrænsningsposter	0	100
	<b>Gæld</b>	<b>51.537</b>	<b>33.512</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>174.329</b>	<b>161.408</b>
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Nærtstående parter og ejerforhold		
19	Femårsoversigt		
20	Selskabets risikostyringspolitik		

# Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020	10.500	42.419	52.919
Årets resultat	0	10.709	10.709
Valutakursforskelle	0	-173	-173
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>0</b>	<b>10.536</b>	<b>10.536</b>
Kapitalforhøjelse	100	43.503	43.603
<b>Egenkapital pr. 31. december 2020</b>	<b>10.600</b>	<b>96.458</b>	<b>107.058</b>
Årets resultat	0	13.723	13.723
Valutakursforskelle	0	-18	-18
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>0</b>	<b>13.705</b>	<b>13.705</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december 2021</b>	<b>10.600</b>	<b>110.163</b>	<b>120.763</b>

Selskabskapitalen består af 53.000 aktier á nominelt DKK 200. Af disse er 500 aktier med særlige rettigheder om udbytte.

# Noteoversigt

Note nr.	Side
<b>RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE</b>	
1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	16
2 Udgifter til personale og administration	17
3 Finansielle indtægter	19
4 Finansielle omkostninger	19
5 Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	19
6 Kursreguleringer	19
7 Skat	20
<b>BALANCE</b>	
7 Skat	20
8 Andre tilgodehavender	21
9 Aktier m.v.	21
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22
11 Likvide beholdninger	23
12 Andre hensatte forpligtelser	23
13 Gæld til kreditinstitutter	24
14 Anden gæld	24
<b>ØVRIGE NOTER</b>	
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24
16 Eventualforpligtelser	24
17 Kontraktlige forpligtelser	24
18 Nærtstående parter og ejerforhold	25
19 Femårsoversigt	25
20 Selskabets risikostyringspolitik	26

# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.

---

---

## 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

---

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

---

### Investeringer

---

Selskabets væsentligste usikkerheder er knyttet til aktier mv. og kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

For aktier mv. og kapitalandele i tilknyttede virksomheder er det væsentligste aktiv ejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der anvendt en afkastbaseret metode, i visse tilfælde underbygget af eksterne valuarer eller konkrete salgsforhandlinger.

---

### Øvrige forhold

---

Selskabet har været involveret i en længevarende retssag med en investorkreds om påståede fejl i et udbudsprospekt. Der faldt dom ved byretten i marts 2020. Dommen blev af selskabet anket til landsretten, hvor der faldt dom i december 2021. Erstatningsbeløbet er afregnet. Primo 2022 har modparten ansøgt Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret, og det er endnu ikke afklaret om tredjeinstansbehandling imødekommes. Det er ledelsens opfattelse, at sagen ikke er af principiel karakter, ligesom den ikke har den tilstrækkelige brede betydning til at berettige til en behandling i Højesteret, hvorfor ansøgningen forventes afvist. Selskabets advokat deler denne opfattelse.



# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
<b>2 Udgifter til personale og administration</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn	-1.056	-1.107
Andre eksterne omkostninger	23	-650
<b>Udgifter til personale og administration</b>	<b>-1.033</b>	<b>-1.757</b>
<b>Heraf lønninger og vederlag til bestyrelse og direktion</b>		
Direktion:		
- fast	-63	-79
Bestyrelse:		
- fast	-502	-650
<b>I alt</b>	<b>-565</b>	<b>-729</b>
<b>Heraf øvrige ansatte med indflydelse på risikoprofilen i AIF'erne</b>		
Fast vederlag	0	-84
<b>Antal ansatte med indflydelse på risikoprofilen</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>		
Bestyrelse	3	4
Der er ingen forpligtelse til at yde pension til direktion og bestyrelse		

# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
<b>2 Udgifter til personale og administration (fortsat)</b>		
<b>Specifikation af vederlag og pensionstilsagn til direktion</b>		
<b>Direktion</b>		
Kent Hoeg Sørensen, adm. direktør, CEO		
- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	-60	-60
- Regulering af hensættelse til feriepenge mv.	-3	0
<b>I alt</b>	<b>-63</b>	<b>-60</b>
Hans Peter Larsen, økonomidirektør, CFO		
- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	0	-19
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>-19</b>
<b>Direktion i alt</b>	<b>-63</b>	<b>-79</b>
<b>Honorar for:</b>		
Lovpligtig revision af årsregnskabet	-108	-106
Skatterådgivning	-10	-10
Andre ydelser end revision	-5	-86
	<b>-123</b>	<b>-202</b>
Gebyrer til administrerede fondes depositar	0	0
Gebyrer til administrerede fondes depotselskaber	0	0

# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Udlån og andre tilgodehavender	150	435
Øvrige renteindtægter	3.154	487
<b>I alt</b>	<b>3.304</b>	<b>922</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Kreditinstitutter og centralbanker	-179	-39
Indlån og anden gæld	-42	-23
Øvrige renteudgifter	-51	-30
<b>I alt</b>	<b>-272</b>	<b>-92</b>
<b>5 Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender, andre tilgodehavender	-24	-107
<b>I alt</b>	<b>-24</b>	<b>-107</b>
<b>6 Kursreguleringer</b>		
Aktier m.v.	-174	-488
Valuta	-1	-12
<b>I alt</b>	<b>-175</b>	<b>-500</b>

# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
<b>7 Skat</b>		
Årets aktuelle skat	276	-618
Regulering af skat	0	430
Årets udskudte skatter Tyskland	1.142	-160
Årets udskudte skatter	-2.448	1.094
<b>Skat</b>	<b>-1.030</b>	<b>746</b>
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>14.753</b>	<b>9.963</b>
22% heraf	-3.246	-2.193
Skat af permanente afvigelser	1.826	2.797
Anvendt i sambeskatning	1.033	1.699
Tysk skat indkomst af aktier m.v.	-643	-1.557
<b>Skat af årets resultat</b>	<b>-1.030</b>	<b>746</b>
<b>Effektiv skatteprocent</b>	<b>7%</b>	<b>-7%</b>
<b>Udskudte skatteaktiver kan fordeles således:</b>		
Aktiverede underskud		
Danmark	4.303	1.493
Tidsbestemte afvigelser		
Andre hensatte forpligtelser	-1.364	3.894
<b>Udskudte skatteaktiver</b>	<b>2.939</b>	<b>5.387</b>
<b>Hensættes til udskudt skat kan fordeles således:</b>		
Hensat skat vedrørende værdireguleringer aktier m.v.	1.789	2.931
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>	<b>1.789</b>	<b>2.931</b>

# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	34.341	43.720
Tilgodehavende hos øvrige kapitalandele	632	585
Andre tilgodehavender	3	347
<b>I alt</b>	<b>34.976</b>	<b>44.652</b>
<b>9 Aktier m.v.</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2021		19.592
Udlodning		-3.790
<b>Kostpris pr. 31. december 2021</b>		<b>15.802</b>
Værdiregulering pr. 1. januar 2021		9.446
Årets værdireguleringer		-174
<b>Værdiregulering pr. 31. december 2021</b>		<b>9.272</b>
Aktier med negativ indre værdi overført til hensættelser		0
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021</b>		<b>25.074</b>

# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2021

## 10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar 2021	120.220
Tilgang	24.786
Afgang	-6.745

**Kostpris pr. 31. december 2021** **138.261**

Værdiregulering pr. 1. januar 2021	-44.460
Kursregulering til ultimokurs	-18
Årets resultatandele	14.062
Tilgang	1.767

**Værdiregulering pr. 31. december 2021** **-28.649**

Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser 240

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021** **109.852**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

NAVN	AKTI-VITET	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EGENKAPITAL	RESULTAT	
Kristensen Fund & Asset Management A/S	1	Aalborg, Danmark	TDKK	500 TDKK	33.397 TDKK	6.656
Anpartsselskabet af 5. december 2008, under frivillig likvidation	2	Aalborg, Danmark	TDKK	140 TDKK	117 TDKK	-12
Kristensen Nord ApS, under frivillig likvidation	2	Aalborg, Danmark	TDKK	125 TDKK	3.371 TDKK	1
Ejendomselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS, under frivillig likvidation	2	Aalborg, Danmark	TDKK	125 TDKK	960 TDKK	-5
K/S Kristensen Partners II	2	Aalborg, Danmark	TDKK	100 TDKK	-219 TDKK	-11
Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK	400 TDKK	289 TDKK	-3
Kristensen Partners III A/S	3	Aalborg, Danmark	TDKK	545 TDKK	1.835 TDKK	-178
Kristensen City-Immobilien IV GmbH	3	Berlin, Tyskland	EUR	25 TDKK	50.918 TEUR	1.677
Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK	5.600 TDKK	12.565 TDKK	1.131
P/S Kristensen Partners VI	2	Aalborg, Danmark	TDKK	400 TDKK	-21 TDKK	-38
Komplementarselskabet Kristensen Partners VI ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK	100 TDKK	105 TDKK	3
K/S Tonsbakken, Skovlunde	3	Aalborg, Danmark	TDKK	40.000 TDKK	34.341 TDKK	5.705
Komplementarselskabet Tonsbakken, Skovlunde ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK	125 TDKK	157 TDKK	-
Komplementarselskabet K Partners VII ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK	1.000 TDKK	5.219 TDKK	379
Solingen 2004 ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK	125 TDKK	121 TDKK	1

- 1) Administration
- 2) Uden aktivitet
- 3) Ejendomsinvestering

# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
----------	------	------

---

## 11 Likvide beholdninger

---

Tilgodehavende kreditinstitutter	1.488	6.364
<b>I alt</b>	<b>1.488</b>	<b>6.364</b>

Tilgodehavende kreditinstitutters fordeling som følger:

---

Anfordring	1.488	6.364
------------	-------	-------

---

---

## 12 Andre hensatte forpligtelser

---

Hensættelse retssag	0	17.700
Hensættelse til tab tilknyttede virksomheder	240	207
<b>I alt</b>	<b>240</b>	<b>17.907</b>

---

# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
----------	------	------

---

## 13 Gæld til kreditinstitutter

---

Over 3 måneder og til og med 1 år	9.215	0
<b>I alt</b>	<b>9.215</b>	<b>0</b>

---

## 14 Anden gæld

---

Gæld til tilknyttede virksomheder	13.048	5.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser	314	660
Øvrige	28.603	27.366
<b>I alt</b>	<b>41.965</b>	<b>33.412</b>

---

## 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

---

Ingen.

---

## 16 Eventualforpligtelser

---

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 49,0 mio. Selskabet har indbetalt DKK 32,2 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 16,8 mio. Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 3,5 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Selskabet er ikke involveret i retslige sager ved domstolene eller i Voldgiftsretten, jf. dog omtalen i note 1.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hoeg og Kold ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Selskabet 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.

---

## 17 Kontraktlige forpligtelser

---

Selskabet har administrationsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S. Aftalen har en løbetid på et år.



# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.

---

## 18 Nærtstående parter og ejerforhold

---

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Hoeg og Kold ApS, Aalborg	Hovedaktioner
<b>Øvrige nærtstående parter</b>	
Kent Hoeg Sørensen, Aalborg	Direktion
Jeppe Lyng Larsen, Aalborg	Direktion
Hans Peter Larsen, Mariager	Bestyrelse
Mette Kold, Frederiksberg	Bestyrelse
Steen Møller Jensen, Nordhavn	Bestyrelse
Jf. note 10	Tilknyttede virksomheder

---

### Transaktioner

---

For samhandel mellem nærtstående parter, eller når nærtstående parter udfører arbejde for et andet selskab, sker afregningen på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Handel foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne med mindre transaktionerne er ubetydelige.

Selskabet har indgået aftale om forrentning af mellemværende med tilknyttede virksomheder. Der er i indeværende år finansielle indtægter på DKK 149.758 og finansielle omkostninger på DKK 42.252.

Selskabet har endvidere indgået administrationsaftaler, hvor der er betalt DKK 1,1 mio.

Selskabet har til direktion udbetalt DKK 0,1 mio. og bestyrelsen DKK 0,5 mio. i vederlag.

---

### Ejerforhold

---

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen

Hoeg og Kold ApS, Aalborg

---

## 19 Femårsoversigt

---

Fremgår af side 8.

# Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.

---

---

## 20 Selskabets risikostyringspolitik

---

Risikostyring er en vigtig og fundamental aktivitet, hvorfor der for de administrerede AIF'er er udarbejdet Politik for Risikostyring herunder operationelle risici.

Der foretages som udgangspunkt ingen aktiv spekulation i risici ud over i den prisrisiko, som naturligt er knyttet til ejendomsinvesteringer, primært via investeringer i ejendomsselskaber.

De grundlæggende principper for håndtering af risici er:

- Funktionsadskillelse mellem de udførende enheder og de kontrollerende enheder.
- Uafhængighed, hvilket indebærer, at risikostyringsfunktionen og compliancefunktionen skal være uafhængige af den eller de enheder, der udfører kontroller i forretningen.
- Risikobaseret tilgang, hvilket indebærer, at risikokontrolfunktionerne skal være tilpasset selskabets natur, størrelse og kompleksitet, således at de handlinger, der foretages, er proportionale med de aktuelle risici.

Risikostyring retter sig alene mod styring af de risici, der er en direkte følge af selskabets drift og finansiering. Selskabet er eksponeret over for risici inden for følgende kategorier:

### Finansielle

- Markedsrisici i ejendomme og finansielle instrumenter
- Valutarisici
- Renterisici
- Kreditrisici
- Modpartsrisici
- Likviditetsrisici

### Ikke-finansielle

- Operationelle risici (driftsrisici/procesrisici)
- Risici på medinvestorer
- Regulatoriske risici
- IT-risici
- Organisatoriske risici

For at sikre overensstemmelse med forretningsmodel, planlagte aktiviteter og selskabets risikoprofil er der for de enkelte kategorier og for de enkelte AIF'er sat grænser, samt hvor relevant, angivet hvilke tiltag der skal iværksættes ved overskridelser.

# Regnskabspraksis

## REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

I henhold til Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. er anvendt bilag 5 og 6 vedrørende præsentation af resultatopgørelse og balance. I bilag 6 er tilføjet linjerne "Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender" og "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

### Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes - baseret på følgende kriterier:

1. Levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb.
2. Der foreligger en forpligtende salgsaftale.
3. Salgsprisen er fastlagt.
4. På salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da selskabet og dets datterselskaber ikke har udstedt aktier eller obligationer på et reguleret marked i EU, jf. FAIF lovens § 131 om regnskabslæggelse.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Såfremt selskabets udenlandske tilknyttede virksomheder er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser, mens balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af selvstændige udenlandske virksomheders egenkapital primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske virksomheders resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes via totalindkomsten.

# Regnskabspraksis

## Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede danske virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter resultatføres i takt med, at levering finder sted.

### Andre driftsindtægter/ -udgifter

Andre driftsindtægter og andre driftsudgifter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

### Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration omfatter løn og gager inklusiv feriepenge og pensioner, advokat- og revisionshonorar samt øvrige administrationsomkostninger.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Nedskrivning på udlån og andre tilgodehavender

Indeholder årets nedskrivning til tab på baggrund af den individuelle vurdering af det enkelte tilgodehavende.

### Kursregulering

Kursreguleringer indeholder realiserede og urealiserede valutareguleringer og kursreguleringer på værdipapir.

## BALANCEN

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Aktier mv.

Andre værdipapirer måles til en forsigtig opgjort dagsværdi.

De indregnede aktiers væsentligste nettoaktiver omfatter investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser og værdiansættes til dagsværdi således:

- Investeringsejendommens dagsværdi fastsættes ud fra en vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Dagsværdien af fastforrentede finansielle gældsforpligtelser værdiansættes til kursværdien.
- Variabelt forrentede gældsforpligtelser måles til dagsværdi.

# Regnskabspraksis

## Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i selskabets årsrapport efter den indre værdis metode. Virksomhedernes indre værdi opgøres efter selskabets regnskabspraksis.

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat for året under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi opgøres til DKK 0. Såfremt selskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil, såfremt indregningskriterierne for hensatte forpligtelser i øvrigt er opfyldt.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele tilknyttede virksomheder henlægges i selskabet ved overskudsdisponeringen til en "Lovpligtig reserve" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i

resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor virksomhedens råderet over den tilknyttede virksomhed ophører.

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne aktier indregnes til kostprisen direkte på egenkapitalen under overført resultat. Sælges egne aktier efterfølgende, føres et eventuelt vederlag tilsvarende direkte på egenkapitalen.

## Hensatte forpligtelser

Hensættelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

# Regnskabspraksis

## FEMÅRSOVERSIGT

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

Solvensprocent	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} - \text{goodwill} - \text{udskudte skatteaktiver}}{\text{Samlede aktiver} - \text{goodwill} - \text{udskudte skatteaktiver}}$
Egenkapitalforrentning før skat	=	$\frac{\text{Årets resultat før skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning efter skat	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

# Selskabsoversigt

NAVN	HJEMSTED	KAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Properties A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 10.600	
Kristensen Fund & Asset Management A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 500	100,00%
<b>Datterselskaber</b>			
Kristensen Properties GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR 100	100,00%
Anpartsselskabet af 5. december 2008, under frivillig likvidation	Aalborg, Danmark	TDKK 140	100,00%
Kristensen Nord ApS, under frivillig likvidation	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS, under frivillig likvidation	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%
K/S Kristensen Partners II	Aalborg, Danmark	TDKK 100	100,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 400	100,00%
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark	TDKK 545	87,81%
<b>Datterselskaber</b>			
Kristensen City-Immobilien IV GmbH *)	Berlin, Tyskland	TEUR 25	94,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 5.600	65,00%
P/S Kristensen Partners VI	Aalborg, Danmark	TDKK 400	100,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners VI ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 100	100,00%
Komplementarselskabet K Partners VII ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 1.000	65,00%
K/S Tonsbakken, Skovlunde	Aalborg, Danmark	TDKK 40.000	61,50%
Komplementarselskabet Tonsbakken, Skovlunde ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	100,00%

\*) Kristensen Properties A/S ejer 6% af dette selskab

NAVN	HJEMSTED	KAPITAL	EJERANDEL
K/S ejendomsprojekter			
K/S Ketschengasse, Coburg	Aalborg, Danmark	TDKK 14.000	15,71%
Coburg 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	15,71%
K/S Fischmarkt, Halberstadt	Aalborg, Danmark	TDKK 12.000	10,00%
Halberstadt 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
K/S Stadttorstrasse, Lünen	Aalborg, Danmark	TDKK 10.000	10,00%
Lünen 2004 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	10,00%
Würselen 2005 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	6,43%
K/S Kaiser-Wilhelm-Strasse, Bünde	Aalborg, Danmark	TDKK 20.000	16,00%
Bünde 2007 ApS	Aalborg, Danmark	TDKK 125	16,00%
K/S Haupstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark	TDKK 7.700	10,40%

# Selskabsoversigt

NAVN	HJEMSTED		KAPITAL	EJERANDEL
K/S Kristensen Partners I	Aalborg, Danmark	TDKK	178.000	7,50%
<b>Datterselskaber og kapitalandele</b>				
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	14.400	100,00%
Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmanagement GmbI	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	19.800	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	7.501	100,00%
K/S Johannisstrasse, Osnabrück *)	Aalborg, Danmark	TDKK	25.000	90,00%
Osnabrück 2003 ApS *)	Aalborg, Danmark	TDKK	125	90,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners I ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	7,50%
Kristensen Partners IV A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	2.500	19,00%
<b>Datterselskaber</b>				
Kristensen Germany AG	Berlin, Tyskland	TEUR	8.000	100,00%
GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%

\*) Kristensen Properties A/S ejer 10% disse selskaber



# Bag om Kristensen Properties A/S

## Bestyrelse



### HANS PETER LARSEN

Bestyrelsesformand

**UDDANNELSE:** Revisoruddannet med HD Regnskabsvæsen fra Copenhagen Business School, 1985.

**TIDLIGERE ANSÆTTELSER:** Ansat i Kristensen Properties A/S fra 1999 til 2020. Regnskabschef Hans Jensen Lubricators A/S, medlem af ledergruppen i Finansieringsselskabet Gefion A/S, økonom Danske Salt A/S og Revisor Ernst & Young.

**TILLIDSHVERV:** Bestyrelsesmedlem i selskaber i Kristensen Properties koncernen.



### METTE KOLD

Bestyrelsesmedlem

**UDDANNELSE:** Cand. psych., ph.d. samt HA-Jur.

**NUVÆRENDE ANSÆTTELSE:** Privat psykologpraksis & Ekstern lektor på Institut for Kommunikation og Psykologi, Aalborg Universitet.

**TIDLIGERE ANSÆTTELSER:** Adjunkt på Institut for Kommunikation og Psykologi, Aalborg Universitet. Medstifter af Trillium

Instituttet. Tværfagligt ph.d. forskningsprojekt, Ringkjøbing Amt & Københavns Universitet. Underviser og supervisor på jordemoderuddannelsen, Aalborg. Ekstern lektor på Panum Instituttet, København. Uddannelseskonsulent på Finanssektorens Uddannelsescenter, Skanderborg. Erhvervsjurist, Den Danske Bank, Aalborg.

**TILLIDSHVERV:** Direktør i Hoeg og Kold ApS siden 2003.



### STEEN MØLLER JENSEN

Bestyrelsesmedlem

**UDDANNELSE:** HD i Afsætning fra Århus Universitet. Herudover bankuddannet og Exam Assurandør fra Forsikringsakademiet

**TIDLIGERE ANSÆTTELSER:** Bl.a. Salgsdirektør i Topdanmark A/S, Salgsdirektør i PFA Pension, Direktør i

Difko Børs Fondsmæglerselskab A/S samt Direktør i Kristensen Properties A/S.

**TILLIDSHVERV:** Bestyrelsesmedlem i Prezentor ApS, Direktør i Cordovan Invest ApS

# Bag om Kristensen Properties A/S

## Direktion



### **KENT HOEG SØRENSEN**

Adm. direktør, CEO

---

**UDDANNELSE:** MBA, Cand. merc. jur.

**TIDLIGERE ANSÆTTELSE:** Ansat i Kristensen Properties A/S siden 1998. Vicedirektør i Investor Partner/Keops A/S 1992-1998 og produktchef Baltica Invest A/S 1989-1992.

**TILLIDSHVERV:** Bestyrelsesformand i Hvalsø Ejendomme A/S og Helmersen Gruppen A/S, herudover poster i selskaber i Kristensen Properties koncernen og selskaber, der er i management hos Kristensen Properties.



### **JEPPE LYNGE LARSEN**

Vicedirektør, COO

---

**UDDANNELSE:** MBA, Cand. merc. jur.

**TIDLIGERE ANSÆTTELSE:** Ansat i Kristensen Properties A/S siden 2008. Cura Management A/S, 2006-2008. Deas, 2003-2006.

**TILLIDSHVERV:** Bestyrelsesformand eller medlem i en række aktie-, anparts- og kommanditselskaber knyttet til Kristensen Properties. Medlem af bestyrelsen for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård og underliggende datterselskaber, TPJL Ejendomme ApS og underliggende datterselskab samt MLJL Holding og underliggende datterselskaber. Desuden i direktionen for Ejendoms kapital ApS (Holding).