

Halvårsrapport

1. halvår 2022

Kristensen Properties A/S

CVR-nr. 20 43 84 01

FTID 23039

Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
---------------------	---

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Halvårsregnskabet

Resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse	7
---	---

Balance	8
---------	---

Egenkapitalopgørelse	10
----------------------	----

Noteoversigt	11
---------------------	----

Noter til årsregnskabet	12
-------------------------	----

Selskabsoversigt	22
------------------	----

Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt halvårsrapporten for perioden 1. januar 2022 - 30. juni 2022 for Kristensen Properties A/S

Halvårsrapporten er udarbejdet i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., 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.

Halvårsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2022 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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.

Halvårsregnskabet har ikke været underlagt revision eller review af selskabets uafhængige revisor.

Aalborg, den 30. august 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

Selskabsoplysninger

SELSKABET

Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
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

Nordjyske Bank
Torvet 4
DK-9400 Nørresundby

Ledelsesberetning

HOVEDAKTIVITET

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.

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.

VIGTIGE BEGIVENHEDER I ÅRET

De kraftigt stigende renter i første halvår, og effekten af stigende inflation generelt, herunder ikke mindst for energipriserne, har medført vanskelige forhold på ejendomsmarkederne.

Der har således ikke været den forventede aktivitet i halvåret, hverken på akquisitioner eller udlejninger.

Det er dog lykkedes at sælge Kristensen Partners III A/S's sidste tilbageværende ejendom, og dette selskab kan dermed likvideres inden for en kort årrække, ligesom der er fundet nye ejere til hovedparten af andelene i K/S Strømmen, Aalborg. Begge disse handler gennemføres endeligt i andet halvår.

Endvidere har der været arbejdet med udvidelse af aktiviteterne i K/S Kristensen Partners VII, herunder forhandlet om overtagelse af en udviklingsejendom i Aalborg, hvilket forventes at blive afsluttet i andet halvår.

Formue under administration udgør DKK 1,4 mia. pr. 30. juni 2022, hvilket er på samme niveau som ved udgangen af 2021.

LEDELSEN

Der har ikke været udskiftninger i ledelsen i perioden.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Selskabet har gennem en årrække været involveret i en retssag med en investorkreds i et tidligere udbudt K/S-projekt. Retssagen blev behandlet af Landsretten i november 2021, som stadfæstede den i Byretten beregnede erstatning, men nedsatte såvel renten af erstatningen som omkostningsdækningen.

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.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Ledelsen vurderer, at usikkerheden er på et niveau, der er forsvarligt i forhold til det retvisende billede af halvårsregnskabet. Der henvises til beskrivelsen heraf i note 1 i årsrapporten for 2021.

SÆRLIGE 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 i Årsrapporten 2021.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Der er fra balancedagen den 30. juni 2022 og frem til i dag ikke indtruffet forhold, der ikke er omtalt i ledelsesberetningen, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af halvårsrapporten for 2022.

FORVENTNINGER TIL 2022

I årsrapporten for 2021 er forventningerne til 2022 angivet til at være et resultat omkring DKK 7 - 9 mio.

Dette skøn sænkes til et underskud på DKK 3 - 5 mio. baseret på udviklingen i første halvår.

Resultat- og totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		Halvår	Halvår	2021
		2022	2021	
3	Udgifter til personale og administration	-734	-1.405	-1.033
	Andre driftsudgifter	-556	-430	-1.109
	Resultat før finansielle poster (EBIT)	-1.290	-1.835	-2.142
4	Finansielle indtægter	105	127	3.304
5	Finansielle omkostninger	-389	-136	-272
6	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	-128	-23	-24
7	Kursregulering	102	-752	-175
9	Resultat af kapitalandele i associerede og tilknyttede virksomheder	-3.969	6.723	14.062
	Resultat før skat	-5.569	4.104	14.753
	Skat	-355	277	-1.030
	Periodens resultat	-5.924	4.381	13.723
	Anden totalindkomst			
	Valutakursforskelle	18	-17	-18
	Anden totalindkomst før skat	18	-17	-18
	Skatteeffekt	0	0	0
	Anden totalindkomst efter skat	18	-17	-18
	Årets totalindkomst	-5.906	4.364	13.705

Balance - Aktiver

DKK 1.000

Note nr.		30. juni 2022	30. juni 2021	31. dec. 2021
	Udskudte skatteaktiver	3.184	5.664	2.939
	Andre tilgodehavender	29.648	33.315	34.976
	Tilgodehavender	32.832	38.979	37.915
8	Aktier m.v.	25.178	28.288	25.074
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	106.041	102.235	109.852
	Værdipapirer og kapitalandele	131.219	130.523	134.926
	Likvide beholdninger	0	1.556	1.488
	Aktiver i alt	164.051	171.058	174.329

Balance - Passiver

DKK 1.000

Note nr.	30. juni 2022	30. juni 2021	31. dec. 2021	
Aktiekapital	10.600	10.600	10.600	
Overført overskud	104.257	100.822	110.163	
Egenkapital	114.857	111.422	120.763	
Hensættelse til udskudt skat	1.789	2.374	1.789	
Andre hensatte forpligtelser	264	18.309	240	
Hensatte forpligtelser	2.053	20.683	2.029	
10	Gæld til kreditinstitutter	8.292	5.349	9.215
	Aktuelle skatteforpligtelser	250	0	357
	Anden gæld	38.599	33.604	41.965
Gældsforpligtelser	47.141	38.953	51.537	
Passiver i alt	164.051	171.058	174.329	
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12	Eventualforpligtelser			
13	Nærtstående parter og ejerforhold			

Egenkapitaloppgørelse

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2021	10.600	96.458	107.058
Årets resultat	0	13.723	13.723
Valutakursforskelle	0	-18	-18
Årets totalindkomst	0	13.705	13.705
Egenkapital pr. 31. december 2021	10.600	110.163	120.763
Periodens resultat	0	-5.924	-5.924
Valutakursforskelle	0	18	18
Periodens totalindkomst	0	-5.906	-5.906
Egenkapital pr. 30. juni 2022	10.600	104.257	114.857

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

Noteoversigt

Note nr. Side

RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

3 Udgifter til personale og administration	14
4 Finansielle indtægter	16
5 Finansielle omkostninger	16
6 Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	16
7 Kursregulering	16

BALANCE

8 Aktier m.v.	17
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18
10 Gæld til kreditinstitutter	19

ØVRIGE NOTER

1 Anvendt regnskabspraksis	12
2 Hoved- og nøgletalsoversigt	13
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19
12 Eventualforpligtelser	19
13 Nærtstående parter og ejerforhold	20

Noter

DKK 1.000

Note nr.

1 Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Halvårsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 30. juni 2022 er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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

Halvårsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den regnskabspraksis, som blev anvendt i årsregnskabet for 2021. Der henvises til årsrapporten for 2021 for nærmere beskrivelse af den anvendte regnskabspraksis, herunder definitioner på de angivne nøgletal.

Noter

DKK 1.000

Note nr.	Halvår 2022	Halvår 2021	Helår 2021
----------	----------------	----------------	---------------

2 Hoved- og nøgletaloversigt

Hovedtal

Resultat

Udgifter til personale og administration	-734	-1.405	-1.033
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-1.290	-1.835	-2.142
Resultat før skat	-5.569	4.104	14.753
Periodens resultat	-5.924	4.381	13.723
Totalindkomst	-5.906	4.364	13.705

Balance

Egenkapital	114.857	111.422	120.763
Aktiver i alt	164.051	171.058	174.329

Nøgletal

Solvensprocent	69,4%	63,9%	68,7%
Egenkapitalforrentning før skat	-4,9%	3,8%	6,5%
Egenkapitalforrentning efter skat	-5,2%	4,1%	6,0%
Gennemsnitligt antal medarbejdere	4	4	3
Antal afdelinger under administration ^{*)}	0	0	0
Antal foreninger under administration ^{*)}	14	15	14
Formue under administration ^{*)}	1.405.171	1.502.488	1.413.703

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

^{*)} Administreret af tilknyttede virksomheder.

Noter

DKK 1.000

Note nr.	Halvår 2022	Halvår 2021	Helår 2021
3			
Udgifter til personale og administration			
Personaleomkostninger:			
Løn	-494	-510	-1.056
Andre eksterne omkostninger	-240	-895	23
Udgifter til personale og administration	-734	-1.405	-1.033
Heraf lønninger og vederlag til direktion og bestyrelse			
Direktion			
- fast	-23	-34	-63
Bestyrelse			
- fast	-226	-226	-502
	-249	-260	-565
Heraf øvrige ansatte med indflydelse på risikoprofilen i AIF'erne			
Fast	0	0	0
Antal ansatte med indflydelse på risikoprofilen	1	1	0
Antal beskæftigede medarbejdere	2	2	2
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere			
Bestyrelse	4	4	3

Der er ingen forpligtelse til at yde pension til direktion og bestyrelse.

Noter

DKK 1.000

Note nr.	Halvår 2022	Halvår 2021	Helår 2021
3			
Udgifter til personale og administration (fortsat)			
Specifikation af vederlag og pensionstilsagn til direktion			
Direktion			
Kent Hoeg Sørensen, adm. direktør, CEO			
- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	-30	-30	-60
- Regulering af hensættelse til feriepenge m.v.)	7	-4	-3
Direktion i alt	-23	-34	-63
Gebyrer til administrerende fondes depositar	0	0	0
Gebyrer til administrerende fondes depotselskaber	0	0	0

Noter

DKK 1.000

Note nr.		Halvår 2022	Halvår 2021	Helår 2021
4	Finansielle indtægter			
	Udlån og andre tilgodehavender	105	121	150
	Øvrige renteindtægter	0	6	3.154
	I alt	105	127	3.304
5	Finansielle omkostninger			
	Kreditinstitutter og centralbanker	-157	-63	-179
	Indlån og anden gæld	-232	-23	-42
	Øvrige renteudgifter	0	-50	-51
	I alt	-389	-136	-272
6	Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender			
	Tilgodehavender, andre tilgodehavender	-128	-23	-24
	I alt	-128	-23	-24
7	Kursregulering			
	Aktier m.v.	102	-752	-174
	Valuta	0	0	-1
	I alt	102	-752	-175

Noter

DKK 1.000

Note nr.	30. juni 2022	30. juni 2021	31. dec. 2021
8 Aktier m.v.			
Kostpris 1. januar	15.802	19.592	19.592
Udlodning	0	0	-3.790
Kostpris	15.802	19.592	15.802
Værdiregulering 1. januar	9.272	9.446	9.446
Periodens værdireguleringer	102	-752	-174
Periodens udlodninger	2	2	0
Værdiregulering	9.376	8.696	9.272
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi	25.178	28.288	25.074

Noter

DKK 1.000

Note nr.	30. juni 2022	30. juni 2021	31. dec. 2021
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar	138.261	120.220	120.220
Tilgang	0	24.786	24.786
Afgang	0	-5.996	-6.745
Kostpris	138.261	139.010	138.261
Værdiregulering 1. januar	-28.649	-44.460	-44.460
Kursregulering til ultimokurs	18	-17	-18
Periodens resultatandele	-3.969	6.723	14.062
Tilgang	116	770	1.767
Værdiregulering	-32.484	-36.984	-28.649
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	264	209	240
Regnskabsmæssig værdi	106.041	102.235	109.852

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

NAVN	AKTIVITET	HJEMSTED	SELSKABS- KAPITAL
Kristensen Fund & Asset Management A/S	1	Aalborg, Danmark	TDKK 500
Anpartsselskabet af 5. december 2008, under frivillig likvidation	2	Aalborg, Danmark	TDKK 140
Kristensen Nord ApS, under frivillig likvidation	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125
Ejendomselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS, under frivillig likvidation	2	Aalborg, Danmark	TDKK 125
K/S Kristensen Partners II	2	Aalborg, Danmark	TDKK 100
Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 400
Kristensen Partners III A/S	3	Aalborg, Danmark	TDKK 545
Kristensen City-Immobilien IV GmbH	3	Berlin, Tyskland	TDKK 25
Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS	3	Aalborg, Danmark	TEUR 5.600
P/S Kristensen Partners VI	2	Aalborg, Danmark	TDKK 400
Komplementarselskabet Kristensen Partners VI ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK 100
K/S Tonsbakken, Skovlunde	3	Aalborg, Danmark	TDKK 40.000
Komplementarselskabet Tonsbakken, Skovlunde ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK 125
Komplementarselskabet K Partners VII ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK 1.000
Solingen 2004 ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK 125

1) Administration

2) Uden aktivitet

3) Ejendomsinvestering

Noter

DKK 1.000

Note nr.	30. juni 2022	30. juni 2021	31. dec. 2021	
10	Gæld til kreditinstitutter			
	Over 3 måneder og til og med 1 år	8.292	5.349	9.215
	I alt	8.292	5.349	9.215

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

12 Eventualforpligtelser

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 45,2 mio. Selskabet har indbetalt DKK 28,5 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 16,7 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 udover omtalt i ledelsesberetningen.

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.

Noter

DKK 1.000

Note nr.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Hoeg og Kold ApS, Aalborg

Grundlag

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Kent Hoeg Sørensen, Aalborg

Direktion

Jeppe Lynge Larsen, Aalborg

Direktion

Hans Peter Larsen, Mariager

Bestyrelse

Mette Kold, Gentofte

Bestyrelse

Steen Møller Jensen, Nordhavn

Bestyrelse

jf. note 9

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 hvor der i indeværende år er finansielle indtægter på TDKK 105 og finansielle omkostninger på TDKK 233.

Selskabet har endvidere indgået administrationsaftaler, hvor der er betalt DKK 0,4 mio.

Selskabet har til direktion udbetalt TDKK 23. og bestyrelsen DKK 0,2 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

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%
Datterselskaber			
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%
Datterselskaber			
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	128.000	7,50%
Datterselskaber og kapitalandele			
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland TEUR	14.400	100,00%
Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	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%
Datterselskaber			
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