

Årsrapport for 2016

Bestyrelsen for Kristensen Partners III A/S har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets årsrapport for regnskabsåret 2016 blev behandlet og godkendt.

Resumé

- Med virkning fra den 13. september 2016 er 15 af koncernens 17 ejendomme afhændet, og den endelige købesum er afregnet. Køber har som sikkerhed for stillede garantier tilbageholdt DKK 7,0 mio.
- Den ene af de solgte ejendomme, ejendommen i Oldenburg står tom, men er under genudlejning. Er ejendommen ikke genudlejet på tilfredsstillende vilkår inden september 2017, skal selskabet tilbagekøbe ejendommen til en pris på DKK 7,5 mio., svarende til salgssummen.
- Pr. 31. december 2016 ejer koncernen to ejendomme, og deres bogførte værdi udgør i alt DKK 139,0 mio. Hovedlejer i ejendommen i Göttingen er gået konkurs og fraflyttet lejemålet ultimo september 2016.
- Koncernens resultat for 2016 udgør et underskud DKK -35,6 mio. Resultatet er DKK -31,0 mio. lavere end forventet ved halvåret primært som følge af negativ værdiregulering af ejendommen i Göttingen (DKK -25,6 mio.) og øgede omkostninger til indfrielse af lån vedrørende solgte ejendomme (DKK -6,7 mio.).
- Moderselskabets resultat for 2016 udgør et underskud efter skat på DKK -14,3 mio., hvoraf DKK -7,0 mio. vedrører salgsgarantier, og DKK -6,2 mio. vedrører salgskomkostninger.
- På selskabets ekstraordinære generalforsamling den 26. oktober 2016 blev det besluttet at foretage en nedsættelse af aktiekapitalen fra DKK 90,8 mio. til DKK 0,5 mio. Nedsættelsen anvendes til en særlig reserve med henblik på fremtidige udlodninger.
- Der er i 2016 udbetalt DKK 114,2 mio. i udbytte, svarende til DKK 12,62 pr. aktie.
- Aktiernes indre værdi udgør pr. 31. december 2016 DKK 8,61 pr. aktie.
- Resultatet for 2017 forventes at udgøre DKK 1 mio. før skat og dagsværdiregulering af ejendommene.

Salg af selskabets ejendomme

Ombygning og proces for genudlejning af lejemålet i Göttingen pågår, og ejendommen forventes herefter solgt ultimo 2017. For ejendommen i Pforzheim pågår der offentlige arbejder omkring bygningen, der skønnes at have en gunstig indvirkning på ejendommens værdi. Disse arbejder forventes afsluttet medio 2019, og som følge heraf er det for øjeblikket ikke optimalt at afhænde ejendommen.

Udbytte

Der tages løbende stilling til udbytte fra selskabet, og udlodning vil ske i takt med salget af ejendommene i Göttingen og Pforzheim, samt afklaring af om der er garantier, som gøres gældende vedrørende de 15 solgte ejendomme.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til direktør Kent Hoeg Sørensen eller controller Christian Holmgreen (tel. +45 7022 8880).

kristensen

partners III

Årsrapport 2016

Kristensen Partners III A/S

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 9. maj 2017

Dirigent:

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



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Moderselskabsoplysninger	7

Ledelsesberetning

Koncernoversigt	8
Formål, hovedaktiviteter og strategi	8
Udvikling i året	10
Efterfølgende begivenheder	12
Forventninger til 2017	12
Hoved- og nøgletal for koncernen	13
Ejendomsoversigt pr. 31. december 2016	14
Corporate Governance og Investor Relations	15
Risici og dagsværdier	15
Regnskabsberetning	15

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse, ophørende aktivitet	17
Resultatopgørelse, fortsættende aktivitet	18
Totalindkomstopgørelse	19
Balance pr. 31. december 2016	20
Egenkapitalopgørelse	22
Opgørelse af pengestrømme	23
Noteoversigt	25
Noter til koncern- og årsregnskabet	26
Regnskabspraksis	58

Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 den 30. marts 2017

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO

Anders Holm-Pedersen
fund manager

BESTYRELSE

Henning Frost Studsgaard, formand

Tage Benjaminsen

Henrik Østenkjær Lind

Niels Jørgen Frank

Årsrapporten er forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2017.

DIRIGENT

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Side 5-6

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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016, der omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

UDTALELSE OM

LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejl-information.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 udledelser, 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 2017

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup
statsautoriseret revisor

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
Henrik Østenkjær Lind
Tage Benjaminsen
Niels Jørgen Frank

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
Anders Holm-Pedersen

REVISOR

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

HOVEDBANK

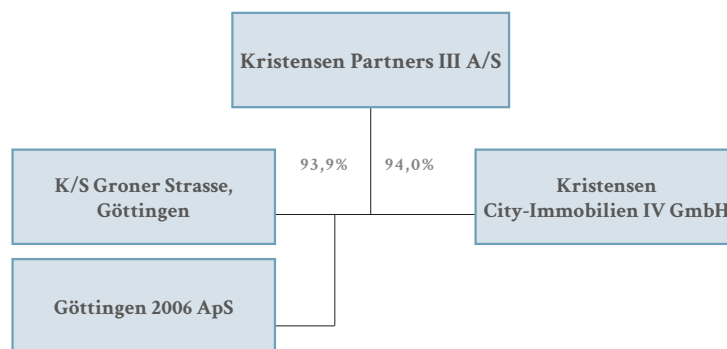
Danske Bank A/S
Prinsensgade 11
DK-9100 Aalborg



Ledelsesberetning

Side 8-16

KONCERNOVERSIGT



Ovenstående figur viser koncernen pr. 31. december 2016.

Den 13. september 2016 blev følgende datterselskaber solgt og overdraget til Corestate Capital: Kristensen City-Immobilien I AG, Kristensen City-Immobilien II GmbH, Kristensen City-Immobilien III GmbH og Kristensen City-Immobilien V GmbH.

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 er 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 af to ejendomme i de tyske byer Göttingen og Pforzheim, der ejes af henholdsvis K/S Groner Strasse, Göttingen og Kristensen City-Immobilien IV, og som driver udlejningsvirksomhed hermed.

Investeringsstrategi

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

Pr. 31. december 2016 udgør værdien af koncernens ejendomme DKK 139,0 mio.

Ledelsesberetning

Moderselskabet har endvidere 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 11.

Ejendommen i Oldenburg, i det solgte selskab Kristensen City-Immobilien I AG, skal tilbagekøbes ved manglende udlejning for en købspris på EUR 1 mio. svarende til salgsprisen.

Finansieringsstrategi

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

Koncernen tilstræber en fremmedfinansiering med en løbetid på typisk fem til syv år.

I selskabets oprindelige prospekt var fremmedfinansieringen anslået til at udgøre op til 80% af ejendommenes værdi, og forventes i dag at udgøre mellem 65-70% af ejendommenes værdi (LTV).

Der henvises i øvrigt til risikoafsnittet i note 21 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, jf. nedenfor. Derudover udføres daglig ejendomsadministration, hvor en væsentlig del af denne opgave består af overvågning og optimering af ejendommens lejeindtægter.

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

Salgsstrategi

Før hver investering udarbejder og vurderer koncernen forskellige scenarier for realistisk mulige gensalg i overensstemmelse med prospektets exit-strategi.

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 i tekniske, drifts- og kommercielle forhold anses for at bibringe ejendomsporteføljen en øget salgsværdi.

Moderselskabet har i 2016 solgt 15 af i alt 17 ejendomme og tilhørende datterselskaber, jf. næste afsnit.

Ledelsesberetning

UDVIKLING I ÅRET

Tysk økonomi

Udviklingen i den tyske økonomi har i 2016 været stabil dog fortsat påvirket af den økonomiske lavkonjunktur i Europa. Det tyske BNP steg i 2016 med 1,9%, og den gennemsnitlige arbejdsløshed udgjorde 6,1% i 2016.

Årets ejendomshandler

I Tyskland er der i 2016 handlet erhvervsejendomme for EUR 52,9 mia. (DKK 394 mia.), svarende til et fald på 4% i forhold til rekordåret 2015. Hovedparten af investeringerne blev igen foretaget inden for kontorsegmentet (45%), mens detailsegmentet oplevede et fald og udgjorde 24% af investeringerne i Tyskland i 2016.

Det samlede fald i ejendomsinvesteringer i 2016 på 4% dækker blandt andet over en stigning på 20% i Frankfurt, der nu er området i Tyskland, hvor er foretages flest investeringer (14%). Sidste års "topscorer" Berlin oplevede et fald i investeringer på 38%.

Salg af datterselskaber og ejendomme

Koncernen har i april 2016 indgået en salgssaf-tale med Corestate Capital om afhændelse af 15 af porteføljens i alt 17 ejendomme med tilhørende selskaber Kristensen City-Immobilien I AG, Kristensen City-Immobilien II GmbH, Kristensen City-Immobilien III GmbH og Kristensen City-Immobilien V GmbH. Ejendomme og selskaber blev overdraget den 13. september 2016, og salgssummen for ejendommene udgør DKK 385 mio.

Ejendomsværdierne for de solgte ejendomme blev pr. 31. december 2015 opskrevet med DKK 11 mio., så de svarede til de aftalte salgssummer. Opskrivningen af ejendomsværdierne er således indtægtsført i regnskabet for 2015.

De to tilbageværende ejendomme ligger i Pforzheim og Göttingen.

Egne aktier

Der er i 2016 ikke erhvervet egne aktier, og selskabets beholdning af egne aktier udgør fortsat 22.000 stk.



Ledelsesberetning

Ændring i kapitalstruktur

Selskabets aktiekapital blev den 1. december 2016 nedskrevet med DKK 90,2 mio., og beløbet blev overført til en særlig reserve med henblik på fremtidige udlodninger.

Udbytte

Der er i 2016 udbetalt i alt DKK 114,6 mio. i udbytte, hvilket svarer til DKK 12,62 pr. aktie:

- 10. oktober 2016: DKK 83,7 mio. / DKK 9,22 pr. aktie
- 2. december 2016: DKK 30,9 mio. / DKK 3,40 pr. aktie

Øvrig finansiering

Lånet i Pforzheim (Kristensen City-Immobilien IV) er finansieret frem til juli 2021, og renterisikoen er i låneaftalen afdækket med en tilhørende renteswap.

I K/S Groner Strasse, Göttingen udløber det fastforrentede lån ultimo april 2017. Der pågår en dialog med den finansierende tyske bank om en midlertidig forlængelse af lånet, og en aftale forventes indgået snarest. Som en ekstra foranstaltning er der reserveret likvider i koncernen til eventuelle ekstra afdrag.

Driften

Driftsresultatet for selskabets solgte og tilbageværende ejendomme har i 2016 været højere end forventet ved halvårsregnskabet for 2016, svarende til en afvigelse på DKK 1,1 mio., og som skyldes øget genudlejning.

Samlet set er ejendommenes drift forløbet tilfredsstillende.

Regulering af ejendommene til dagsværdi

Koncernen har ultimo 2016 ladet ejendomme i Göttingen og Pforzheim vurdere til dagsværdi af KENSTONE Real Estate Valuers, som er en anerkendt, ekstern tysk valuar, jf. note 1. Disse ejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet til DKK 139,0 mio.

På grund af den aktuelle tomgangsleje i Göttingen er der her foretaget en dagsværdiregulering af denne ejendom på DKK -25,6 mio.

Regnskabet udviser en positiv værdiregulering på DKK 1,1 mio. vedrørende de solgte ejendomme. Den primære årsag hertil er, at salgsomkostninger er henført til administrationsomkostninger i regnskabet for 2016, og ikke som i regnskabet for 2015 modregnet i ejendommenes værdi. Den positive effekt heraf på værdireguleringer reduceres af, at ejendommen i Oldenburg i opgørelsen af avancen er medtaget til den foreløbige salgssum og ikke som i 2015 til vurderingen, som er højere.

Den samlede regulering af ejendomme til dagsværdi udgør i 2016 dermed DKK 24,5 mio.

Regulering af renteswap til dagsværdi

I henhold til gældende regnskabspraksis indregnes renteswapaftaler, der er en integreret del af låneaftalen, ikke i balancen og renteswapaftalen i forbindelse med låneaftalen i City-Immobilien IV fremgår således ikke af balancen. Værdien af denne renteswapaftale udgør DKK -2,3 mio. pr. 31. december 2016.

Pr. 1. januar 2013 overtog moderselskabet K/S Groner Strasse, Göttingen, der har et eksisterende prioritetslån med renteswapaftale. I henhold til gældende regnskabspraksis indregnes dagsværdien af denne renteswapaftale i balancen, og dagsværdiændringer indregnes i resultatopgørelsen. Den oprindelige låneaftale og renteswapaftalen udløb den 31. oktober 2016, og værdien af renteswapaftalen udgør således DKK 0 pr. 31. december 2016 - svarende til en indtægtsført dagsværdiregulering i 2016 på DKK 1,6 mio.

Salgsomkostninger

I forbindelse med salget af ejendomme og selskaber til Corestate Capital er der afholdt omkostninger til primært mæglersalær, advokat og revisor svarende til DKK 7,9 mio.

Omkostninger til førtidsindfrielse

Indfrielsen af prioritetslånene og swapaftaler vedrørende de solgte ejendomme er sket før deres ordinære udløb, hvilket har medført omkostninger på DKK 6,7 mio.

Ledelsesberetning

Kurssikring

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

Ændring af ledelsen

Der er i perioden ikke foretaget ændringer i bestyrelsen eller direktionen.

Usædvanlige forhold

Hovedlejer i Göttingen er gået konkurs og er fraflyttet lejemålet ultimo september 2016.

Sammenfatning

Resultatet af koncernens aktiviteter blev et underskud på DKK -35,6 mio., hvilket er DKK 31,0 lavere end forventet ved halvårsregnskabet 2016. Væsentlige årsager til denne afvigelse er den negative værdiregulering af ejendommen i Göttingen samt øgede omkostninger til indfrielse af lån vedrørende de solgte ejendomme.

Det samlede resultat er ikke tilfredsstillende.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

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

FORVENTNINGER TIL 2017

Finansiering

Der pågår en dialog med den finansierende tyske bank om en midlertidig forlængelse af lånet vedrørende ejendommen i Göttingen, og en aftale forventes indgået snarest.

Drift

Hovedlejemålet i Göttingen forventes genudlejet medio 2017, og den øvrige drift, inklusiv ejendommen i Pforzheim, forventes på uændret niveau.



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	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsætning	30.844	41.234	40.977	40.767	39.878
Bruttoresultat	-7.264	46.253	33.347	31.850	25.567
Resultat af primær drift	-17.635	41.811	29.023	27.628	21.408
Finansielle poster, netto	-16.686	-12.574	-13.788	-18.501	-18.144
Resultat før skat	-34.321	29.237	15.235	9.127	3.264
Årets resultat i alt	-35.568	24.129	12.535	7.904	2.624
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-21.011	16.975	11.068	36.079	-18.815
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	410.656	-97	-1.172	28.152	20.518
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-378.962	-25.686	-9.424	-77.758	-32.210
Ændring i likvider	10.683	-8.808	472	-13.527	-30.507
Antal medarbejdere (inkl. direktion)	2	2	2	2	2

HOVEDTAL PR. ULTIMO

Balancesum	176.571	592.239	589.567	593.348	587.456
Egenkapital før minoritetsinteresser	78.945	227.682	219.994	208.503	201.229
Egenkapital	80.937	240.284	231.217	218.950	210.814

NØGLETAL

Bruttomargin	Neg.	112,2%	81,4%	78,1%	64,1%
Overskudsgrad	Neg.	101,4%	70,8%	67,8%	53,7%
Afkastningsgrad	Neg.	7,1%	4,9%	4,7%	3,6%
Soliditetsgrad		45,8%	40,6%	39,2%	35,9%
Forrentning af egenkapital	Neg.	10,2%	5,6%	3,7%	1,2%
Ordinær indre værdi pr. aktie (DKK)		8,61	25,14	24,30	22,97

I grundlaget for beregningen af ovennævnte nøgletal indgår også de ophørende aktiviteter.

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 2016

	Lejebudget 2016	Udlejnings- procent	Bogført værdi	Amortiseret restgæld	Yield valuar
K/S Groner Strasse, Göttingen					
Göttingen	5.046	24,6%	66.910	42.150	-
	5.046	24,6%	66.910	42.150	-
Kristensen City-Immobilien IV GmbH					
Pforzheim	5.478	100%	72.113	43.341	5,5
	5.478	100%	72.113	43.341	-
TOTAL	10.524		139.023	85.491	

Ledelsesberetning

Salg af ejendomme

Salget af ejendommen i Göttingen afhænger af genudlejning af hovedlejemålet, og tilsvarende vil et salg af ejendommen i Pforzheim være afhængig af de aftaler, der kan indgås med den nuværende lejer, idet der skal foretages en række ændringer i det eksisterende lejemål, herunder delvis salg med henblik på nedrivning af en del af bygningen.

Konklusion

Ledelsen forventer under disse forudsætninger, at resultatet for det kommende år vil udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 1 mio. før dagsværdireguleringer og skat.

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

- Ledelsens 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.

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 21 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 22 for en redegørelse af værdiansættelsesprincipperne og for yderligere oplysninger.

REGNSKABSBERETNING

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

Resultatopgørelse

Koncernen

Ophørende aktiviteter

Nettoomsætningen for koncernens ophørende aktiviteter (alle datterselskaber) udgjorde DKK 30,8 mio.

Bruttoresultatet realiseredes med DKK -0,2 mio.: Driftsomkostningerne udgjorde DKK -8,1 mio. og resultatet inkluderede både regulering af dagsværdien for ejendommen i Göttingen, der på grund af ledigt hovedlejemål er reguleret med DKK -25,6 mio., regulering af salgsprisen til Corestate på DKK 1,1 mio. og dagsværdien for renteswap i Göttingen med DKK 1,6 mio.

Resultat af primær drift udgjorde DKK -4,1 mio., hvilket inkluderede DKK -3,9 mio. henført til administrationsomkostninger.

Ledelsesberetning

Finansielle poster udgjorde netto en omkostning på DKK -16,2 mio., der hovedsageligt består af renteudgifter og amortiserede låneomkostninger fra optagne lån hos kreditinstitutter samt omkostninger til førtidsindfrielse af lån og renteswap vedrørende de 15 solgte ejendomme.

Resultat før skat blev dermed et underskud på DKK -20,2 mio. Selskabsskat er indregnet som en omkostning på DKK -1,0 mio.

Årets resultat for de ophørende aktiviteter blev således på DKK -21,2 mio.

Fortsættende aktiviteter

Fortsættende aktiviteter udgjorde et underskud efter skat på DKK -14,3 mio.

I forbindelse med salget af ejendomme og datterselskaber til Corestate Capital er der ydet en række salgsgarantier. Til sikkerhed for garantierne er der tilbageholdt EUR 1,1 mio. af købesummen. Der er foretaget en regnskabsmæssig hensættelse til imødegåelse af tab på garantierne på DKK 7,0 mio. Derudover er der afholdt administrationsomkostninger for DKK -6,5 mio., der primært vedrører mægler-salærer, advokat- og konsulentomkostninger og øvrige omkostninger i forbindelse med det gennemførte salg.

Derudover realiseredes omkostninger til primært EUR-kurstab på i alt DKK -0,5 mio. Årets skat udgjorde en omkostning på DKK -0,3 mio.

Aktiver

Koncernens samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2016 i alt DKK 176,6 mio.

De likvide beholdninger (moderselskabet) udgør DKK 14,3 mio.

De samlede aktiver i K/S Groner Strasse, Göttingen, og Kristensen City-Immobilien IV (Pforzheim), der er henført som aktiver bestemt for salg, udgør i alt DKK 150,6 mio. Heraf udgør investeringsejendomme DKK 139,0 mio., og de likvide beholdninger udgør DKK 11,2 mio.

Forpligtelser

Pr. 31. december 2016 har koncernen forpligtelser på i alt DKK 95,6 mio. Ejendommenes amortiserede restgæld udgør DKK 85,5 mio., og lånenes dagsværdi er opgjort til DKK 87,7 mio.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 DKK 80,9 mio., svarende til en reduktion på DKK 159,3 mio. i forhold til 31. december 2015.

Årets totalindkomst har reduceret egenkapitalen med DKK 35,8 mio., og der er i 2016 udbetalt udbytte på i alt DKK 114,3 mio. Derudover er der udbetalt DKK 9,3 mio. vedrørende minoritetsinteressers andel af årets solgte ejendomme.

Indre værdi

Pr. 31. december 2016 udgør aktiernes indre værdi DKK 8,61 pr. stk. (nominelt DKK 0,06).

Pengestrømme

Den samlede drift har i 2016 påvirket likviditeten med DKK -21,0 mio., hvoraf DKK -9,8 mio. udgør tilgodehavende restkøbesum, tilbageholdt købesum m.m. vedrørende salget til Corestate.

Den samlede likviditetspåvirkning fra salget til Corestate, herunder indfrielse af prioritetslån og afregning til minoritetssejer, udgør netto DKK 149,3 mio. Af dette beløb er der foretaget udlodning i henholdsvis oktober og december 2016 for i alt DKK -114,3 mio.

Der er i 2016 afdraget DKK -3,3 mio. på prioritetslånene i koncernens tilbageværende ejendomme i Göttingen og Pforzheim.

Årets samlede pengestrøm udgør således en netto likviditetsforbedring på DKK 10,7 mio., og de samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2016 udgør DKK 25,5 mio.

Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2016	2015	2016	2015
	OPHØRENDE AKTIVITET				
3	Nettoomsætning	0	0	30.844	41.234
4	Driftsomkostninger	0	0	-8.131	-7.659
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	-24.461	10.928
	Regulering af renteswap til dagsværdi	0	0	1.573	1.750
	Bruttoresultat	0	0	-176	46.253
5	Administrationsomkostninger	0	0	-3.885	-3.189
	Resultat af primær drift	0	0	-4.061	43.064
6	Finansielle indtægter	0	0	32	529
7	Finansielle omkostninger	0	0	-16.216	-13.107
	Resultat af kapitalandele	10.701	-19.308	0	0
	Resultat før skat	10.701	-19.308	-20.245	30.486
8	Selskabsskat	0	0	-992	-4.659
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	10.701	-19.308	-21.237	25.827

Resultatopgørelse for 2016

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2016	2015	2016	2015
	FORTSÆTTENDE AKTIVITET				
3	Nettoomsætning	0	0	0	0
4	Driftsomkostninger	-100	0	-100	0
	Hensat til imødegåelse af tab på garantier	-6.988	0	-6.988	0
	Bruttoresultat	-7.088	0	-7.088	0
5	Administrationsomkostninger	-6.486	-1.253	-6.486	-1.253
	Resultat af primær drift	-13.574	-1.253	-13.574	-1.253
6	Finansielle indtægter	243	863	0	6
7	Finansielle omkostninger	-669	-256	-502	-2
	Indtægter fra kapitalandele	0	147	0	0
	Resultat før skat	-14.000	-499	-14.076	-1.249
8	Selskabsskat	-255	-449	-255	-449
	Årets resultat for fortsættende aktiviteter	-14.255	-948	-14.331	-1.698
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	10.701	-19.308	-21.237	25.827
	Årets resultat i alt	-3.554	-20.256	-35.568	24.129
	Fordeles således:				
	Ekstraordinært udbytte:				
	Overført fra særlig reserve	30.862	0	30.862	0
	Overført fra frie reserver	83.690	0	83.690	0
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-118.106	-20.256	-149.858	22.602
	Minoritetsinteresser	0	0	-262	1.527
	Årets resultat	-3.554	-20.256	-35.568	24.129

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
Årets resultat	-3.554	-20.256	-35.568	24.129
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	0	0	-182	50
Anden totalindkomst efter skat	0	0	-182	50
Totalindkomst i alt	-3.554	-20.256	-35.750	24.179
Fordeles således:				
Ekstraordinært udbytte:				
Overført fra særlig reserve	30.862	0	30.862	0
Overført fra frie reserver	83.690	0	83.690	0
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-118.106	-20.256	-150.040	22.602
Minoritetsinteresser	0	0	-262	1.527
Årets totalindkomst	-3.554	-20.256	-35.750	24.129

Balance - Aktiver pr. 31. december 2016

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2016	2015	2016	2015
	AKTIVER				
9	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-	-
8	Udskudt skat	0	0	0	0
	Langfristede aktiver i alt	0	0	0	0
10	Tilgodehavender	35.004	40.715	11.671	0
	Likvide beholdninger	14.275	1.888	14.275	1.888
	Kortfristede aktiver i alt	49.279	42.603	25.946	1.888
23	Aktiver bestemt for salg	31.554	167.283	150.625	590.351
	Aktiver i alt	80.833	209.886	176.571	592.239

Balance - Passiver pr. 31. december 2016

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
PASSIVER					
	Aktiekapital	545	90.770	545	90.770
	Overkursfond	0	121.836	0	121.836
	Særlige reserver	59.363	0	59.363	0
	Overført resultat	2.336	-32.534	18.012	15.076
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S' andel af egenkapitalen	62.244	180.072	77.920	227.682
	Minoritetsinteresser	-	-	3.017	12.602
11	Egenkapital	62.244	180.072	80.937	240.284
12	Kreditinstitutter	0	0	0	0
	Hensættelse til garantier	6.988	0	6.988	0
	Langfristede forpligtelser i alt	6.988	0	6.988	0
12	Kreditinstitutter	0	0	0	0
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	11.601	29.814	551	596
24	Forpligtelser ved. aktiver bestemt for salg	0	0	88.095	351.359
	Kortfristede forpligtelser i alt	11.601	29.814	88.646	351.955
	Forpligtelser i alt	18.589	29.814	95.634	351.955
	Passiver i alt	80.833	209.886	176.571	592.239

NOTER UDEN HENVISNING

- 1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger
- 2 Segmentoplysninger
- 14 Ledelsesafønning
- 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 16 Eventualaktiver og -forpligtelser
- 17 Kontraktlige forpligtelser
- 18 Nærtstående parter
- 21 Risici
- 22 Dagsværdiansættelse

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
	Egenkapital primo	180.072	215.292	240.284	231.217
	Årets totalindkomst	-3.554	-20.256	-35.750	24.179
	Ekstraordinært udbytte	-114.551	-15.000	-114.551	-15.000
	Udbytte egne aktier	277	36	277	36
	Overførsel til minoritetsinteresser	-	-	-9.323	-148
	Egenkapitalbevægelser i alt	-117.828	-35.220	-159.347	9.067
11	Egenkapital ultimo	62.244	180.072	80.937	240.284

Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
	Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter	10.701	-19.308	-20.245	30.486
	Heraf finansielle indtægter	0	0	-32	-529
	Heraf finansielle omkostninger	0	0	16.216	13.107
19	Regulering for ikke-likvide driftsposter	-10.701	19.161	23.450	-13.250
20	Ændring i driftskapital	0	0	-2.810	-1.983
	Pengestrøm fra primær drift	0	-147	16.579	27.831
	Finansielle indtægter, betalt	0	0	2	59
	Finansielle omkostninger, betalt	0	0	-15.810	-11.097
	Selskabsskat, betalt	0	0	-2.540	0
	Pengestrøm fra driftsaktivitet (ophørende aktivitet)	0	-147	-1.769	16.793
	Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-14.000	-499	-14.076	-1.249
	Heraf finansielle indtægter	-243	-863	0	-6
	Heraf finansielle omkostninger	669	255	502	2
19	Regulering for ikke-likvide driftsposter	-128	-468	-677	0
20	Ændring i driftskapital	-4.773	985	-4.630	1.784
	Pengestrøm fra primær drift	-18.475	-590	-18.881	531
	Finansielle indtægter, betalt	243	476	0	6
	Finansielle omkostninger, betalt	-175	-2	-8	464
	Selskabsskat, betalt	-353	-127	-353	-819
	Pengestrøm fra driftsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	-18.760	-243	-19.242	182
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-18.760	-390	-21.011	16.975

(fortsættes næste side)

Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
(fortsat fra forrige side)				
Salg af investeringsejendomme	0	0	410.656	0
Ændring i udlån til tilknyttede	-642	0	0	0
Salg af kapitalandele	146.062	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet (ophørende aktivitet)	145.420	0	410.656	0
Kapitaltilførsel til kapitalandele	0	1.227	0	0
Ændring i udlån til tilknyttede virksomheder	0	14.500	0	-97
Pengestrøm fra investeringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	0	15.727	0	-97
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	145.420	15.727	410.656	-97
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser	0	0	-255.365	-10.722
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (ophørende aktiviteter)	0	0	-255.365	-10.722
Udbytte	-114.273	-14.964	-114.273	-14.964
Udlodning minoritetsinteresser	0	0	-9.323	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	-114.273	-14.964	-123.596	-14.964
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-114.273	-14.964	-378.962	-25.686
Ændring i likvider	12.387	373	10.683	-8.808
Likvider primo	1.888	1.515	14.771	23.579
Likvider ultimo i alt	14.275	1.888	25.455	14.771
Heraf medtaget under note 23 "Aktiver bestemt for salg"	0	0	11.180	12.883
Likvide midler ultimo	14.275	1.888	14.275	1.888

Noteoversigt

VÆSENTLIGE NOTER

Note nr.		Side
1	Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger	26
21	Risici	51

RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

3	Nettoomsætning	33
4	Driftsomkostninger	33
5	Administrationsomkostninger	34
6	Finansielle indtægter	34
7	Finansielle omkostninger	35
8	Selskabsskat	36

BALANCE

9	Kapitalandele i dattervirksomheder	38
10	Tilgodehavender	39
11	Egenkapital	40
12	Kreditinstitutter	42
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	45
23	Aktiver bestemt for salg	56
24	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	57

ØVRIGE NOTER

2	Segmentoplysninger	28
14	Bestyrelsesafłønning	47
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	47
16	Eventualaktiver og -forpligtelser	48
17	Kontraktlige forpligtelser	48
18	Nærtstående parter	49
19	Regulering for ikke-likvide driftsposter	50
20	Ændring i driftskapital	50
22	Dagsværdiansættelse	55

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Moderselskabet

Moderselskabsregnskabet vurderes generelt ikke at være baseret på kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Der er i 2016 foretaget nedskrivning af moderselskabets kapitalandele vedrørende K/S Groner Strasse, Göttingen på DKK 4,6 mio., primært som følge af hovedlejerens konkurs.

Lånet i K/S Groner Strasse, Göttingen udløber i april 2017. Som følge af den nuværende lejesituation kan en refinansiering kræve ekstra afdrag. Det er ledelsens vurdering, at der kan opnås en refinansiering på samme niveau som den eksisterende. Kristensen Partners III A/S har en hæftelse på DKK 22,7 mio., samt et tilgodehavende af ca. samme størrelse.

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 diskonteringsratser, som afspejler de aktuelle markedsvurderinger af usikkerheden med hensyn til likviditetens størrelse og tidsberegning.

Fastsættelsen af dagsværdierne pr. 31. december 2016 for selskabets tilbageværende to ejendomme er fastsat ud fra detaljerede vurderingsrapporter fra den tyske valuar- og konsulentvirksomhed KENSTONE Real Estate Valuers, et uafhængigt datterselskab af den tyske hypotekbank Eurohypo AG.

Vurderingerne 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".

De af valuaren anvendte diskonteringsratser fremgår af ejendomsoversigten på side 14.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

Finansiering

Lånet i ejendommen Groner Strasse, Göttingen skal refinansieres ultimo april 2017. Størrelsen af den mulige refinansiering vil være afhængig af udlejningssituationen i ejendommen. Det nuværende lån svarer til 63,0% af den bogførte værdi af ejendommen.

Det er ledelsens vurdering, at der kan opnås en refinansiering på samme niveau.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2016 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

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). Segmenterne har ingen indbyrdes omsætning, og alle segmenter er opført som ophørende aktiviteter i 2016.

	ASCHAFFENBURG (ophørende)		BAD OEYNHAUSEN (ophørende)	
	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	3.440	5.119	951	1.353
Finansielle indtægter	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-148	-632	-15	-41
Resultat før skat	5.378	-3.962	2.868	-395
Skat	-851	627	-454	63
Regulering af ejendomme til dagsværdi	2.887	-6.727	138	-1.554
Segmentaktiver	0	97.275	0	13.851
Segmentforpligtelser	0	67.446	0	9.506
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0

	DELMENHORST (ophørende)		GEORGSMARIEN- HÜTTE (ophørende)	
	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	1.825	2.610	1.642	2.489
Finansielle indtægter	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-448	-683	-131	-170
Resultat før skat	244	-4.170	2.101	1.624
Skat	-39	660	-333	-257
Regulering af ejendomme til dagsværdi	240	-5.455	288	-363
Segmentaktiver	0	32.642	0	29.181
Segmentforpligtelser	0	11.152	0	11.552
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2 Segmentoplysninger (fortsat)

	GÖTTINGEN (ophørende)		HAGEN (ophørende)	
	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	5.049	6.537	1.300	1.827
Finansielle indtægter	2	46	0	0
Finansielle omkostninger	-2.042	-2.467	-25	-67
Resultat før skat	-23.172	12.362	976	4.933
Skat	3.667	-1.956	-154	-781
Regulering af ejendomme til dagsværdi	-25.566	7.217	206	3.519
Regulering af renteswap til dagsværdi	1.573	1.750	0	0
Segmentaktiver	67.405	93.786	0	32.635
Segmentforpligtelser	65.496	72.093	0	16.372
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0

	HERNE (ophørende)		LEMGO (ophørende)	
	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	276	384	1.248	1.815
Finansielle indtægter	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-6	-16	-416	-700
Resultat før skat	158	-427	791	2.546
Skat	-25	68	-125	-403
Regulering af ejendomme til dagsværdi	48	-644	232	1.854
Segmentaktiver	0	6.870	0	33.511
Segmentforpligtelser	0	3.733	0	14.485
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2 Segmentoplysninger (fortsat)

	LIMBURG (ophørende)		LUDWIGSBURG (ophørende)	
	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	1.885	2.673	858	1.217
Finansielle indtægter	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-34	-92	-20	-54
Resultat før skat	1.015	7.067	882	-623
Skat	-161	-1.118	-140	99
Regulering af ejendomme til dagsværdi	358	5.026	619	-1.513
Segmentaktiver	0	37.346	0	16.974
Segmentforpligtelser	0	21.913	0	12.511
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0

	NEUMÜNSTER (ophørende)		OLDENBURG (begge ejendomme) (ophørende)	
	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	672	971	1.197	1.703
Finansielle indtægter	0	0	0	5
Finansielle omkostninger	-182	-221	-33	-102
Resultat før skat	290	790	-4.554	2.880
Skat	-46	-125	721	-456
Regulering af ejendomme til dagsværdi	110	188	-4.154	3.627
Segmentaktiver	0	11.670	0	16.055
Segmentforpligtelser	0	2.668	0	21.439
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2 Segmentoplysninger (fortsat)

	PFORZHEIM (ophørende)		SCHWANDORF (ophørende)	
	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	5.480	5.478	1.846	2.549
Finansielle indtægter	0	0	0	0
Finansielle omkostninger	-1.558	-1.690	-554	-910
Resultat før skat	3.129	3.215	-696	1.697
Skat	-495	-509	110	-269
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	305	813
Segmentaktiver	74.615	68.409	0	33.533
Segmentforpligtelser	34.821	42.316	0	19.073
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0

	STRAUBING (ophørende)		WALTROP (ophørende)	
	2016	2015	2016	2015
Nettoomsætning	2.044	2.978	1.078	1.531
Finansielle indtægter	0	2	0	0
Finansielle omkostninger	-683	-1.133	-18	-49
Resultat før skat	732	3.879	689	3.270
Skat	-116	-614	-109	-517
Regulering af ejendomme til dagsværdi	-343	2.727	171	2.213
Segmentaktiver	0	47.494	0	18.800
Segmentforpligtelser	0	25.547	0	11.892
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2 Segmentoplysninger (fortsat)

	IKKE FORDELTE (ophørende)	
	2016	2015
Nettoomsætning	53	0
Finansielle indtægter	32	482
Finansielle omkostninger	-10.405	-4.082
Resultat før skat	-25.152	-5.449
Skat	-2.697	380
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0
Segmentaktiver	34.551	2.207
Segmentforpligtelser	-4.684	-11.743
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0
	IALT	
	2016	2015
Nettoomsætning	30.844	41.234
Finansielle indtægter	32	535
Finansielle omkostninger	-16.718	-13.109
Resultat før skat	-34.321	29.237
Skat	-1.247	-5.108
Regulering af ejendomme til dagsværdi	-24.461	10.928
Regulering af renteswap til dagsværdi	1.573	1.750
Segmentaktiver	176.571	592.239
Segmentforpligtelser	95.633	351.955
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2016	2015	2016	2015
3	Nettoomsætning				
	Lejeindtægt, ophørende aktivitet	0	0	30.844	41.234
	Lejeindtægt, fortsættende aktivitet	0	0	0	0
	I alt	0	0	30.844	41.234

Lejeindtægter hidrører primært fra udlejning til forretninger, samt en mindre del fra boliglejemål og liberale erhverv m.v. Den årlige leje for den nuværende portefølje udgør ca. DKK 6,1 mio. (2015: DKK 41 mio.).

Det gennemsnitlige opsigelsesvarsel udgør 27 måneder, for hvilken periode lejeindtægterne udgør DKK 14 mio. (2015: 47 mdr./DKK 166 mio.). Heraf falder DKK 5,6 mio. inden for det kommende år. DKK 8,2 mio. mellem 1-5 år og DKK 0 mio. senere end fem år efter balancedagen (2015: DKK 40 mio./DKK 100 mio./DKK 26 mio.)

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
4	Driftsomkostninger				
	Vedligeholdelsesomkostninger	0	0	-4.859	-3.948
	Ejendomsadministration	0	0	-1.583	-1.628
	Ufordelte driftsomkostninger	0	0	-1.162	-1.611
	Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål	0	0	-527	-472
	Ophørende aktiviteter	0	0	-8.131	-7.659
	Vedligeholdelsesomkostninger	-100	0	-100	0
	Ejendomsadministration	0	0	0	0
	Ufordelte driftsomkostninger	0	0	0	0
	Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål	0	0	0	0
	Fortsættende aktiviteter	-100	0	-100	0
	I alt	-100	0	-8.231	-7.659

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
5	Administrationsomkostninger				
	Selskabsadministrationshonorar	0	0	-1.930	-2.371
	Revisionshonorar	0	0	-1.542	-489
	Konsulenthonorar	0	0	-304	-120
	Administrationsomkostninger i øvrigt	0	0	-109	-209
	Ophørende aktiviteter	0	0	-3.885	-3.189
	Bestyrelseshonorar	-203	-197	-203	-197
	Revisionshonorar	-1.054	-168	-1.054	-168
	Konsulenthonorar	-5.098	-793	-5.098	-793
	Administrationsomkostninger i øvrigt	-131	-95	-131	-95
	Fortsættende aktiviteter	-6.486	-1.253	-6.486	-1.253
	I alt	-6.486	-1.253	-10.371	-4.442

Vedrørende aflønning af ledelsen henvises til note 16.

	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
6	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter, likvide beholdninger	0	0	0	2
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	30	516
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	0	2	11
	Ophørende aktiviteter	0	0	32	529
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	243	387	0	0
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	476	0	6
	Fortsættende aktiviteter	243	863	0	6
	I alt	243	863	32	535

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
7	Finansielle omkostninger				
	Rente- og låneomkostninger, kreditinstitutter	0	0	-15.700	-11.764
	Renteomkostninger, i øvrigt	0	0	-41	-73
	Finansielle omkostninger i øvrigt	0	0	-475	-1.270
	Ophørende aktiviteter	0	0	-16.216	-13.107
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-167	-254	0	0
	Renteomkostninger, i øvrigt	-5	-2	-5	-2
	Valutakursgevinster/-regulering	-495	0	-495	0
	Finansielle omkostninger i øvrigt	-2	0	-2	0
	Fortsættende aktiviteter	-669	-256	-502	-2
	I alt	-669	-256	-16.718	-13.109

Der er sammenlagt afholdt låneomkostninger ved optagelse af lån fra kreditinstitutter på TDKK 3.182 (2015: TDKK 3.182). Låneomkostningerne amortiseres indtil indfrielse og er i indeværende år udgiftsført med TDKK 478 (2015: TDKK 1.270).

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
8	Selskabsskat				
	Årets aktuelle skat	0	0	-1	0
	Årets udskudte skatter	0	0	-1.115	-3.966
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0	124	-693
	Skat af årets resultat, ophørende aktiviteter	0	0	-992	-4.659
	Årets aktuelle skat	-34	-100	-34	-100
	Årets udskudte skatter	0	0	0	0
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-221	-349	-221	-349
	Skat af årets resultat, fortsættende aktiviteter	-255	-449	-255	-449
	Skat af årets resultat ialt	-255	-449	-1.247	-5.108
	Afstemning af effektiv skattesats:				
	Forventet skattesats (vægtet) *)	22,0%	23,5%	18,4%	15,7%
	Skattefrie indtægter/ikke fradragsberettigede omkostninger	71,4%	0,0%	0,0%	0,0%
	Udnyttelse af skattemæssige underskud	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ikke aktiverede skattemæssige underskud	-93,4%	-23,5%	-13,3%	1,7%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-6,7%	-2,3%	-8,6%	0,1%
	Tysk skat	-1,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Effektiv skattesats	-7,7%	-2,3%	-3,5%	17,5%

*) 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 årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
8	Selskabsskat (fortsat)				
	Udskudt skat kan specificeres således:				
	Aktiver bestemt for salg				
	Investeringsejendomme	0	0	1.507	8.018
	Forpligtelser	0	0	0	348
	Værdi af fremførte skattemæssige underskud	0	0	0	-4.669
	Indregnet udskudt skat ultimo, ophørende aktiviteter	0	0	1.507	3.697
	Indregnet udskudt skat primo	0	0	-3.697	109
	Skat vedr. solgte aktiviteter samt øvrige reguleringer	0	0	3.305	0
	Årets udskudte skat, ophørende aktiviteter	0	0	1.115	3.806
	Fortsættende 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, fortsættende aktiviteter	0	0	0	0
	Indregnet udskudt skat primo	0	377	0	377
	Årets udskudte skat, fortsættende aktiviteter	0	377	0	377

Den indregnede, udskudte skatteforpligtelse udgør i alt TDKK 1.507 (2015: TDKK 3.697), og vedrører alene datterselskabet Kristensen City-Immobilien IV GmbH. Skatteforpligtelsen er henført under forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg, jf. note 26.

Der indregnes ikke udskudte skatteaktiver i moderselskabet på trods af fremførbare skattemæssige underskud, da disse ikke forventes at kunne udnyttes.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
9	Kapitalandele i dattervirksomheder				
	Kostpris primo	186.700	187.298	-	-
	Kursregulering	-676	464	-	-
	Årets tilgang	0	0	-	-
	Årets afgang	-149.867	-1.062	-	-
	Kostpris ultimo	36.157	186.700	-	-
	Nedskrivning primo	19.417	109	-	-
	Kursregulering	-73	0	-	-
	Årets nedskrivning	4.575	19.308	-	-
	Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	-19.316	0	-	-
	Nedskrivning ultimo	4.603	19.417	-	-
	Overført til "Aktiver bestemt for salg"	31.554	167.283	-	-
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	-	-

DATTERSELSKABER	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EJERANDEL
Kristensen City-immobilien IV GmbH	Hauptstrasse 27, Berlin	EUR	25.000 94,0%
K/S Groner Strasse, Göttingen	Vesterbro 18, Aalborg	DKK	35.000.000 93,9%
Göttingen 2006 ApS	Vesterbro 18, Aalborg	DKK	125.000 93,9%

Koncernstrukturen fremgår af diagrammet på side 8.

Uddrag af regnskabsmæssige oplysninger om dattervirksomheder er listet nedenfor:

	2016	2015
Omsætning	30.844	41.234
Årets resultat (inkl. minoritetsinteresser)	-20.145	25.827
Aktiver	138.343	590.351
Forpligtelser	100.377	362.856
Andel af årets resultat	-18.929	24.309
Andel af egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)	37.966	227.495

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
10	Tilgodehavender				
	Aktiver bestemt for salg				
	Tilgodehavender hos lejere	0	0	222	874
	Uafregnet fællesomkostningsregnskab	0	0	0	285
	Momstilgodehavende	0	0	59	34
	Øvrige tilgodehavender	0	0	141	312
	Aktiver bestemt for salg i alt	0	0	422	1.505
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
	Langfristede aktiver	0	0	0	0
	Kortfristede aktiver	0	0	422	1.505
	I alt	0	0	422	1.505
	Fortsættende aktiviteter				
	Tilgodehavender hos datterselskaber	23.332	40.499	0	0
	Øvrige tilgodehavender	11.672	216	11.671	0
	Fortsættende aktiviteter i alt	35.004	40.715	11.671	0
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
	Langfristede aktiver	0	0	0	0
	Kortfristede aktiver	35.004	40.715	11.671	0
	I alt	35.004	40.715	11.671	0
	Tilgodehavender i alt	35.004	40.715	12.093	1.505

Pr. 31. december 2016 er der foretaget hensættelser på i alt TDKK 1.172 (2015: TDKK 2.727) til tab på det opførte tilgodehavende hos lejere. I 2016 oversteg tilbageførte tidligere hensættelser de driftsførte tabte huslejeindtægter, således der var en positiv nettoeffekt på i alt TDKK 222 fra de frasolgte selskaber, men p.g.a. nye hensættelser i de tilbageværende selskaber, blev der en samlet udgift for året på TDKK 950 (2015: TDKK 37).

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB					Udbytte	I alt
	Aktieka- pital	Over- kursfond	Særlig reserve	Overført resultat			
11	Egenkapital						
	Saldo pr. 31. december 2014	90.770	121.836	0	-12.314	15.000	215.292
	Totalindkomst for perioden 1. januar til						
	31. december 2015	0	0	0	-20.256	0	-20.256
	Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-15.000	-15.000
	Udbytte af egne aktier	0	0	0	36	0	36
	Saldo pr. 31. december 2015	90.770	121.836	0	-32.534	0	180.072
	Kapitalnedsættelse	-90.225	0	90.225	0	0	0
	Overførsel fra overkursfond	0	-121.836	0	121.836	0	0
	Totalindkomst for perioden 1. januar til						
	31. december 2016	0	0	-30.862	-87.243	114.551	-3.554
	Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-114.551	-114.551
	Udbytte egne aktier	0	0	0	277	0	277
	Saldo pr. 31. december 2016	545	0	59.363	2.336	0	62.244

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 beholdningen 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 den 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 årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	KONCERN						I alt	
	Aktieka- pital	Over- kursfond	Særlig reserve	Overført resultat	Udbytte	Minori- tetsinte- resser		
11	Egenkapital (fortsat)							
	Saldo pr. 31. december 2014	90.770	121.836	0	-7.612	15.000	11.223	231.217
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2015	0	0	0	22.652	0	1.527	24.179
	Overførsel til minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	-148	-148
	Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-15.000	0	-15.000
	Udbytte egne aktier	0	0	0	36	0	0	36
	Saldo pr. 31. december 2015	90.770	121.836	0	15.076	0	12.602	240.284
	Kapitalnedsættelse	-90.225	0	90.225	0	0	0	0
	Overførsel fra overkursfond	0	-121.836	0	121.836	0	0	0
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2016	0	0	-30.862	-119.177	114.551	-262	-35.750
	Overførsel til minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	-9.323	-9.323
	Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	0	-114.551	0	-114.551
	Udbytte egne aktier	0	0	0	277	0	0	277
	Saldo pr. 31. december 2016	545	0	59.363	18.012	0	3.017	80.937

Moderselskabet har pr. 31. december 2016 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 årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2016	2015	2016	2015	
12	Kreditinstitutter				
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				
	Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	85.491	341.738
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt	0	0	85.491	341.738
	Dagsværdi	0	0	87.747	348.287
	Nominal værdi	0	0	85.491	342.144
	Fortsættende aktiviteter				
	Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Fortsættende aktiviteter i alt	0	0	0	0
	Dagsværdi	0	0	0	0
	Nominal værdi	0	0	0	0

Låneaftalen vedrørende datterselskabet Kristensen City-Immobilien IV indeholder en renteswapaftale, der pr. 31. december 2016 har en værdi på TDKK -2.256. Denne renteswap indregnes ikke i balancen, da den er en integreret del af låneaftalen.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici i note 23 samt forpligtelsernes placering i dagsværdiherakiet, note 24.

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 årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Dagsværdi	Bogført værdi
12	Kreditinstitutter (fortsat)				
2016:					
Ingen					
Forpligtelser vedr. fortsættende aktiviteter				0	0
Göttingen	31-08-2016	Variabel	4,49%	42.150	42.150
Pforzheim	31-06-2021	Fast	2,98%	45.597	43.341
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				87.747	85.491
I alt pr. 31. december 2016				87.747	85.491

Koncernens amortiserede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2016 DKK 85,5 mio. og fremgår af note 26. Prioritetslånene er desuden opgjort til dagsværdi pr. 31. december 2016 jf. ovenfor med en samlet forpligtelse på DKK 87,7 mio.

Beregningen af dagsværdien for prioritetslånene er foretaget ved en tilbagediskontering af fremtidige ydelser og med anvendelse af aktuelle rentesatser pr. 31. december 2016 tillagt risikotillæg/marginal på 1,75%.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Dagsværdi	Bogført værdi
12	Kreditinstitutter (fortsat)				
2015:					
Ingen					
Forpligtelser vedr. fortsættende aktiviteter				0	0
Bad Oyenhausen	20-03-2019	Variabel	2,82%	10.235	10.235
Hagen	20-03-2019	Variabel	2,82%	16.533	16.533
Herne	20-03-2019	Variabel	2,82%	3.937	3.937
Limburg	20-03-2019	Variabel	2,82%	22.832	22.832
Ludwigsburg	20-03-2019	Variabel	2,82%	13.384	13.384
Waltrop	20-03-2019	Variabel	2,82%	11.810	11.810
Delmenhorst	31-01-2031	Variabel	3,68%	17.730	17.730
Georgsmarienhütte *)		Variabel	0,81%	20.618	20.618
Göttingen	31-08-2016	Fast	5,02%	44.192	44.192
Neumünster	31-12-2016	Fast	4,46%	5.175	5.050
Aschaffenburg	31-06-2021	Fast	2,98%	59.552	57.097
Oldenburg 2	31-06-2021	Fast	2,98%	13.113	12.573
Lemgo	31-12-2016	Fast	4,46%	15.806	15.425
Pforzheim	31-12-2016	Fast	2,98%	46.549	44.633
Schwandorf	31-12-2016	Fast	4,46%	20.837	20.333
Straubing	31-12-2016	Fast	4,46%	25.984	25.356
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				348.287	341.738
I alt pr. 31. december 2015				348.287	341.738

*) Lånet i Georgsmarienhütte afdrages med 2% p.a. af restgælden.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser			
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				
Leverandørgæld	0	0	173	841
Skyldige finansielle omkostninger	0	0	41	1.468
Momsforpligtelse	0	0	0	111
Konsulenthonorarer	0	0	35	279
Revisionshonorar	0	0	45	186
Selskabsskat	0	0	766	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	35	134
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt	0	0	1.095	3.019
Gæld er indregnet således i balancen:				
Langfristede passiver	0	0	0	0
Kortfristede passiver	0	0	1.095	3.019
I alt	0	0	1.095	3.019
Dagsværdi	0	0	1.095	3.019
Nominel værdi	0	0	1.095	3.019

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser (fortsat)			
Fortsættende aktiviteter				
Bestyrelseshonorarer	135	132	135	132
Konsulenthonorarer	0	120	0	120
Revisionshonorar	80	50	80	50
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.049	29.218	0	0
Skyldigt udbytte	142	0	142	0
Anden gæld	195	294	194	294
Fortsættende aktiviteter ialt	11.601	29.814	551	596
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede aktiver	0	0	0	0
Kortfristede aktiver	11.601	29.814	551	596
I alt	11.601	29.814	551	596
Dagsværdi	11.601	29.814	551	596
Nominel værdi	11.601	29.814	551	596
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser i alt	11.601	29.814	1.646	3.615

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

14 Bestyrelsesaf lønning

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 203 i bestyrelseshonorar (2015: DKK 197).

Selskabet administreres af et tilknyttet selskab, jf. note 18, og direktørlønnen er indeholdt i det omtalte management fee.

MODERSELSKAB		KONCERN	
2016	2015	2016	2015

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

Investeringsejendomme	0	0	139.023	564.117
Lejetilgodehavender	0	0	222	885
Likvide beholdninger	0	0	1.025	5.493
Gæld til kreditinstitutter for hvilken, der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	0	0	87.747	348.287

Hovedparten af koncernens likvide midler indestår på ordinære indlånskonti. Af de samlede likvide beholdninger, udgør DKK 0,0 mio. (2015: DKK 0,4 mio.) indestående på bundne konti.

Der er tinglyst ejendoms pant ("Grundschuld") i ejendommene til et beløb af i alt EUR 14,6 mio. (2015: EUR 57,9 mio.). Pantet i ejendommene er opdelt på de enkelte ejendomsselskaber. Ejendoms pantet er stillet til sikkerhed for hypotekbanklånene.

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

- Transport i lejekontrakterne, herunder i lejernes huslejeindbetalinger.
- Transport i forsikringer vedr. ejendomsporteføljen.
- Transport i eventuelle salgssummer fra salg af ejendomme.
- Pant i likvide beholdninger vedr. huslejekonti og adskillige administrationskonti
- Pant i swap-afregninger.
- Tilbage trængelseserklæringer fra koncernkreditorer i relation til de i koncernen opståede interne mellemværender.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

16 Eventualaktiver og -forpligtelser

Moderselskabet har afgivet comfert letter vedrørende K/S Groner Strasse, Göttingen.

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

17 Kontraktlige forpligtelser

Den i note 18 omtalte managementaftale, som koncernen har indgået med Kristensen Properties A/S, er som udgangspunkt uopsigelig indtil den 31. december 2017, hvorefter aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel til ophør tidligst den 31. december 2018. Aftalen vil dog blive ophævet i forbindelse med et evt. salg af ejendomsporteføljen og efterfølgende likvidation af selskabet.

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

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

18 Nærtstående parter

	GRUNDLAG
Kristensen Properties A/S, Vesterbro 18, Aalborg	Moderselskab
Kent Hoeg Sørensen	Direktion
Anders Holm-Pedersen	Direktion
Henning Frost Studsgaard	Bestyrelse
Tage Benjaminsen	Bestyrelse
Henrik Østenkjær Lind	Bestyrelse
Niels Jørgen Frank	Bestyrelse

Moderselskabet Kristensen Partners III A/S indgår i koncernregnskabet for Kristensen Properties A/S, Vesterbro 18, 9000 Aalborg, CVR-nr. 20 43 84 01.

Det øverste koncernregnskab som Kristensen Partners III A/S indgår i, er for Thorkild Kristensen Holding A/S, Magnoliavej 77, 9000 Aalborg, cvr. nr. 27 46 21 54.

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

Moderselskabet har modtaget rente af de i note 10 opførte tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Renteindtægten på TDKK 243 (2015: TDKK 387) fremgår af note 6.

Tilsvarende har moderselskabet betalt rente af den i note 13 opførte gæld til tilknyttede virksomheder. Renteudgiften på TDKK 167 (2015: TDKK 254) fremgår af note 7.

Bestyrelse og direktion har modtaget honorarer som omtalt i note 14.

I forbindelse med erhvervelse og finansiering af ejendomsporteføljen blev der i 2007 indgået managementaftale om et 'akkvisitions honorar' til Kristensen Properties A/S på 4% af ejendommens købesum, om et årligt honorar for Fund & Asset management på 0,4% pr. år af ejendommens bogførte værdi samt for ejendomsadministration på ca. 3% af huslejen. De samlede honorarer i 2016 udgjorde DKK 2,6 mio. (2015: DKK 3,3 mio.). Kristensen Properties A/S har pr. 1. januar 2011 overdraget aftalen til sit datterselskab Kristensen Fund & Asset Management A/S.

Bestyrelse og direktion har modtaget honorarer som omtalt i note 14.

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 2016 i alt TDKK 0 (2015: TDKK 0).

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

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
19	Regulering for ikke-likvide driftsposter			
Ophørende aktiviteter				
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	24.461	-10.928
Regulering af renteswap til dagsværdi	0	0	-1.573	-1.750
Resultat af kapitalandele	-10.701	19.161	-	-
Kursreguleringer	0	0	562	-572
I alt	-10.701	19.161	23.450	13.250
Fortsættende aktiviteter				
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	0
Regulering af renteswap til dagsværdi	0	0	0	0
Kursreguleringer	-128	-468	-677	0
I alt	-128	-468	-677	0
	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
20	Ændring i driftskapital			
Ophørende aktiviteter				
Ændring i tilgodehavender m.v.	0	0	1.083	-427
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	-2.919	-2.154
Ændring i periodeafgrænsningsposter og forudbetalinger	0	0	-974	598
Ophørende aktiviteter i alt	0	0	-2.810	-1.983
Fortsættende aktiviteter				
Ændring i tilgodehavender m.v.	-11.455	1.054	-11.671	1.054
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	6.682	-69	7.041	730
Fortsættende aktiviteter i alt	-4.773	985	-4.630	1.784

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

21 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, dog vil indtil en tredjedel af finansieringen kunne optages i CHF. 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 årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

21 Risici (fortsat)

Markedsrisici

Værdien af ejendomsporteføljen opgøres årligt af en ekstern valuar på grundlag af ejendommenes løbende driftsoverskud samt en anslået markedsbestemt afkastforventning for ejendomme af samme karakter.

Generelt er værdien af de enkelte ejendomme baseret på et markedsbestemt afkastkrav især følsomme over for udviklingen i renteniveauet, inflationen, valutakursudviklingen samt de generelle markedsvilkår, herunder efterspørgsel efter de pågældende ejendomme eller ændret forbrugeradfærd.

Et 5% fald i dagsværdien af ejendommene som følge af stigende afkastforventninger ville alt andet lige reducere resultatet med DKK 5,9 mio. efter skat. En stigning i dagsværdien ville medføre en tilsvarende positiv påvirkning af resultatet. Følsomheden på koncernens egenkapital svarer til indvirkningen på resultatet.

I valuarens værdiansættelse af ejendommene er der anvendt et afkastkrav på 7,25% - 9,0%. Ved et fald i afkastet på 0,5 procentpoint vil det medføre en forøgelse af værdien for ejendommene på tilsammen DKK 9,2 mio., og en stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil formindske ejendomsværdierne med DKK 8,1 mio.

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

Valutarisici

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

Hovedparten af koncernens indtægter og udgifter afregnes i EUR.

Med undtagelse af provenuet fra kapitaludvidelsen er samtlige koncernens aktiver og forpligtelser EUR-aktiver henholdsvis -forpligtelser, der værdiansættes i DKK på grundlag af den til enhver tid gældende kurs på EUR i forhold til DKK.

Den relative valutakursudvikling generelt kan indirekte påvirke den markedsbestemte afkastforventning, jf. ovenfor.

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

Et 1% fald i EUR-kursen, fra 743,44 ultimo 2016 til 736,01 ville alt andet lige have forringet årets resultat med TDKK 243 efter skat, mens egenkapitalen ville blive reduceret med TDKK 380. En stigning i valutakursen ville medføre en tilsvarende positiv påvirkning af henholdsvis resultatet og egenkapitalen.

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

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

21 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 2016 har koncernen både fastforrentede og variabelt forrentede lån, mens bankindlån er variabelt forrentet. Koncernens variabelt forrentede prioritetslån udgør i alt TDKK 42.150, og ved en stigning på 1 procentpoint vil koncernens omkostninger til prioritetsrenter forøges med i alt TDKK 355 efter skat.

I forbindelse med belåningen af ejendommen i Pforzheim er renterisikoen afdækket med renteswap-aftaler. Dagsværdien af renteswapaftalen for lånet udgør pr. 31. december 2016 DKK -2,2 mio. og ved en rentestigning på 1 procentpoint vurderes denne at udgøre DKK -0,3 mio., svarende til en positiv ændring på DKK 1,9 mio. Omvendt vil et rentefald på 1 procentpoint reducere renteswapaftalens værdi til DKK -4,1 mio.

Likviditetsrisici

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

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

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

De angivne beløb udgør ikke-diskonterede pengestrømme inklusive rentebetalinger og kan derfor ikke afstemmes til forpligtelsernes bogførte værdi i balancen.

(Mio. DKK)	< 1 år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Kreditinstitutter	-87,7	0	0	0
Leverandørgæld og andre forpligtelser	-1,6	0	0	0

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

21 **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 2016 lejetilgodehavender på i alt TDKK 1.394 (2015: TDKK 3.600), der efter en individuel vurdering er værdiansat til TDKK 222 (2015: TDKK 873).

Øvrige tilgodehavender er vurderet til pari.

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 2016 udgjorde egenkapitalens andel af de samlede passiver 45,8% (2015: 40,6%). Den realiserede egenkapitalforrentning for 2016 var negativ (2015: 10,6%).

Politiske risici

Skattemæssige og politiske risici vurderes at være lave.

Øvrige risici

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

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

22 Dagsværdiansættelse

IFRS 7 om finansielle instrumenter, som værdiansættes til dagsværdi i balancen, kræver oplysning om dagsværdiansættelse niveauopdelte 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 2016:

(TDKK)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Investeringsejendomme	0	0	139.023	139.023
Aktiver i alt	0	0	139.023	139.023
Renteswapaftaler	0	0	0	0
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Forpligtelser i alt	0	0	0	0

Ovennævnte værdier svarer til deres regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2016.

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

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

Hvis et eller flere betydelige input ikke baserer sig på observerbare markedsdata, hører instrumentet til niveau 3. Koncernens investeringsejendomme er henført til denne kategori og udgør DKK 139,0 mio.

De enkelte værdiansættelsesmetoder til værdiansættelse af investeringsejendomme og finansielle instrumenter er mere udførligt beskrevet i særskilt afsnit vedrørende anvendt regnskabspraksis, jf. side 54 ff.

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

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
23	Aktiver bestemt for salg			
Ejendomme, jf. nedenfor	0	0	139.023	575.963
Kapitalandele i dattervirksomheder	31.554	167.283	0	0
Tilgodehavender	0	0	422	1.505
Likvider	0	0	11.180	12.883
I alt	31.554	167.283	150.625	590.351
Specifikation af ejendomme:				
Aschaffenburg	0	0	0	75.379
Bad Oeynhausen	0	0	0	14.861
Delmenhorst	0	0	0	25.878
Georgsmarienhütte	0	0	0	33.218
Göttingen	0	0	66.910	92.476
Hagen	0	0	0	26.252
Herne	0	0	0	4.952
Lemgo	0	0	0	25.737
Limburg	0	0	0	37.123
Ludwigsburg	0	0	0	18.484
Neumünster	0	0	0	12.128
Oldenburg 1	0	0	0	11.880
Oldenburg 2	0	0	0	28.549
Pforzheim	0	0	72.113	72.386
Schwandorf	0	0	0	33.649
Straubing	0	0	0	44.377
Waltrop	0	0	0	18.634
Ejendomme i alt	0	0	139.023	575.963

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2016	2015	2016	2015
24 Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				
Kreditinstitutter	0	0	85.491	341.738
Dagsværdi renteswap	0	0	0	1.573
Udskudt skat	0	0	1.507	3.697
Restforpligtelser i forbindelse med ejendomserhvervelser	0	0	0	358
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	1.097	3.019
Forudbetalt lejeindtægt	0	0	0	974
I alt	0	0	88.095	351.359

Regnskabspraksis

Side 58 - 66

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 2016 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

- Årlige forbedringer (2012-2014). De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til IFRS:
 - o IFRS 5: Ændring af regnskabsmæssig behandling ved reklassifikation af et aktiv mellem kategorierne "held for sale" og "held for distribution".
 - o IFRS 7: Tilføjelse af oplysninger om fortsat involvering i form af kontrakter om fortsat servicering af overtagne kundekontrakter og om oplysninger om finansielle instrumenter i perioderegnskaber.
 - o IAS 19: Tilføjelse vedrørende fastlæggelse af diskonteringsrenten på pensionsforpligtelser i regionale valutaer, fx EUR.
 - o AS 34: Præcisering af, hvad der menes med referencer til, at oplysninger er præsenteret andre steder i perioderegnskabet.
- IFRS 11: Køb af kapitalandele i en joint operation, skal behandles som køb af enkeltaktiver eller køb af virksomhed.
- IAS 16/IAS 38: Omsætningsbaserede afskrivningsmetoder må ikke længere anvendes.
- IAS 27: Moderselskaber kan anvende indre værdis metode ved indregning kapitalandele for kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og joint ventures.

- IAS 16/IAS 41: Regnskabsmæssig behandling af flerårige planter (Bearer plants), som anvendes til at frembringe afgrøder i mere end én periode.
- IAS 1: Ændringer til IAS 1 med henblik på at forbedre oplysningskravene efter IFRS. Ændringen omfatter væsentlighed, præsentation af poster og mellemtotaler i resultatopgørelse og balance og rækkefølge af noterne).
- IFRS 10, IFRS 12 og IAS 28: Ændringer om investeringsvirksomhedens anvendelse af undtagelse fra at konsolidere dattervirksomheder.

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 den 1. januar 2016 enten ikke er relevante for Kristensen Partners III-koncernen eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for Kristensen Partners III-koncernen.

Vedtagne regnskabsstandarder samt fortolkningsbidrag, der ikke er trådt i kraft

Følgende ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der kan have relevans for Kristensen Partners III-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 15: "Indregning af omsætning fra kontrakter med kunder". Ny standard om indregning af omsætning. Standarden kan potentielt påvirke indregning af indtægter på en række områder afhængigt af hvilken branche virksomheden opererer i, herunder:
 - o Den tidsmæssige placering af indregningen af omsætning.
 - o Indregning af variabelt vederlag.
 - o Allokering af indtægter fra sammensatte kontrakter (kontrakter med flere ydelser).
 - o Indregning af indtægter fra licensrettigheder.

Regnskabspraksis

- o Omkostninger ved indgåelse af kontrakter.
- o Yderligere oplysningskrav.

Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.

- IFRS 9: "Måling og klassifikation af finansielle aktiver og forpligtelser". Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til tre: amortiseret kostpriskategori eller dagsværdi over resultatopgørelsen og dagsværdi over anden totalindkomst. Virksomheder, som vælger at måle finansielle forpligtelser til dagsværdi (dagsværdioptionen), skal under IFRS 9 præsentere den del af periodens ændring i dagsværdi, som kan henføres til ændringer i virksomhedens egen kreditværdighed (own credit risk), i anden totalindkomst. Reglerne for nedskrivninger på finansielle aktiver ændres til en model baseret på forventede kredittab, hvor ændringer i kreditrisikoen medfører ændringer i tabshensættelsen. Reglerne for regnskabsmæssig sikring lempes, så de i højere grad tilpasses virksomhedens risikostyringsstrategi og -mål. Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2018 eller senere.

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 vedtaget, men som ikke er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes den 1. januar 2016 enten ikke er relevante for Kristensen Partners III-koncernen eller ikke forventes at få væsentlig betydning for regnskab for Kristensen Partners III-koncernen.

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

- IFRS 14: "Regulatoriske aktiver/forpligtelser". Ny fælles standard om regulatoriske aktiver (over-/underdækning) ved overgang til IFRS. Denne standard har EU imidlertid positivt bestemt ikke skal gælde i EU. Standarden trådte i kraft for regnskabsår, der begyndte den 1. januar 2016 eller senere.

- IFRS 16: "Leasing". Ny standard om regnskabsmæssig behandling af leasing. For leasingtager skal alle leasingaftaler fremadrettet indregnes i balancen med en leasingforpligtelse og et leasingaktiv. Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2019 eller senere.
- IAS 12: Ændringer præciserer kravene til at indregne udskudte skatteaktiver på urealiserede tab på værdipapirer, som reguleres til dagsværdi via anden totalindkomst. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere.
- IAS 7: Krav om yderligere oplysninger om afstemning af finansielle forpligtelser. Rentebærende gæld skal afstemmes fra primo til ultimo. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere.
- IFRS 15: Præciseringer vedrørende identifikation af leveringsforpligtelser ("performance obligations"), vurdering af agent/principal og vurdering af licenser. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.
- IFRS 2: Ændringer vedrørende optjeningsbetingelser på kontantbaserede ordninger og regnskabsmæssig behandling af modifikationer til en kontantbaseret ordning. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.
- IFRIC 22: "Valutaomregning ved forudbetalinger". Valutakursomregning skal foretages på transaktionsdagen for forudbetalingen. Hvis der er flere forudbetalinger, skal der fastsættes en transaktionsdag for hver betaling. Fortolkningen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere.
- IAS 40: Ændringerne præciserer anvendelse af bestemmelserne om overførsel til og fra investeringsejendomme i IAS 40, Investeringsejendomme. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 eller senere.

Regnskabspraksis

- Årlige forbedringer (2014-2016). De årlige forbedringer medfører en række mindre ændringer til IFRS:
 - o IFRS 1: Kortsigtede lempelser ved overgang til IFRS knyttet til overgangsbestemmelser i specifikke standarder ophæves, fordi de ikke længere er relevante. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere.
 - o IFRS 12: Enkelte oplysninger efter IFRS 12 også gælder for kapitalandele, som er bestemt for salg, bestemt for udlodning eller klassificeret som ophørende aktiviteter efter IFRS 5. Andre oplysninger efter IFRS 12 er undtaget for aktiver bestemt for salg. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2017 eller senere.
 - o IAS 28: Når en venture virksomhed vælger at måle kapitalandele i en associeret virksomhed eller et joint venture til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen foretages dette valg for hvert joint venture eller hver associeret virksomhed. Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder den 1. januar 2018 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.

Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Kostprisen måles som dagsværdien af de overtagne aktiver, udstedte egenkapitalinstrumenter og påtagne forpligtelser pr. overtagelsesdatoen med tillæg af omkostninger, der kan henføres direkte til købet.

Identificerbare aktiver, forpligtelser og eventualforpligtelser, der er henholdsvis erhvervet og overtaget i en virksomhedssammenslutning, måles ved første indregning til dagsværdi på anskaffelsestidspunktet uanset omfanget af minoritetsandele. Eventuelle forskelle mellem kostprisen og dagsværdien af de identificerbare erhvervede nettoaktiver indregnes som goodwill. Hvor kostprisen for den overtagne virksomhed er lavere end dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver, indregnes forskellen direkte i resultatopgørelsen.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER OG REGNSKABSMÆSSIG AFDÆKNING

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang til dagsværdien på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Indregning af den gevinst eller det tab, som opstår herved, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald af karakteren af den afdækkede transaktion.

Renteswapaftaler, der er en integreret del af låneaftaler, indregnes ikke i balancen, eftersom disse reelt er fastforrentede lån.

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".

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser i øvrigt, der måles til dagsværdi via resultatet, indregnes tillige i resultatopgørelsen under "Regulering af renteswap til dagsværdi".

Finansielle poster

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

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

Regnskabspraksis

Indtægter fra investeringer

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

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme reguleres årligt til dagsværdi, som fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav, også benævnt som Normalindtjeningsmetoden. Ledelsen foretager denne vurdering med udgangspunkt i ekstern valuar-rapporter af ejendomsporteføljen (IFRS 13 og IAS 40).

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 (for 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.

ANDRE VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE (investeringer)

Koncernen opdeler sine investeringer i følgende kategorier: finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen, lån og tilgodehavender, investeringer, der holdes til udløb, og finansielle aktiver disponible for salg.

Klassifikationen afhænger af formålet med investeringerne. Ledelsen fastlægger klassifikationen af investeringerne ved første indregning og revurderer klassifikationen i forbindelse med hver regnskabsaflæggelse.

Finansielle aktiver, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen

Denne kategori har to underkategorier: finansielle aktiver, der besiddes med handel for øje, og finansielle aktiver, der klassificeres som et finansielt aktiv, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen på indgåelsestidspunktet. Et finansielt aktiv klassificeres i denne kategori, hvis det primært er erhvervet med henblik på snarligt salg, eller ledelsen beslutter, at det skal klassificeres således.

Aktiver i denne kategori klassificeres som omsætningsaktiver, hvis de enten besiddes med handel for øje eller forventes realiseret inden for et år fra balancedagen.

Regnskabspraksis

Lån og tilgodehavender

Lån og tilgodehavender er ikke-afledte finansielle aktiver med faste 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. Lån og tilgodehavender indregnes under omsætningsaktiver. Den del, der forfalder mere end et år efter balancedagen, klassificeres dog som langfristede aktiver. Lån og tilgodehavender indregnes under tilgodehavender fra salg eller andre tilgodehavender i balancen.

Investeringer, der holdes til udløb

Investeringer, der holdes til udløb, er ikke-afledte finansielle instrumenter med faste eller bestemmelige betalinger og fast udløbstidspunkt, som koncernledelsen har til hensigt og er i stand til at holde til udløb.

Koncernen har ikke i regnskabsåret haft investeringer i denne kategori.

Finansielle aktiver disponible for salg

Finansielle aktiver disponible for salg er ikke-afledte finansielle instrumenter, der enten på indgåelsestidspunktet er klassificeret ind i denne kategori eller ikke er klassificeret i nogen af de øvrige kategorier. De indregnes under langfristede aktiver, medmindre virksomheden har til hensigt at afhænde investeringen inden for et år fra balancedagen.

Koncernen har ikke i regnskabsåret haft investeringer i denne kategori, men moderselskabets kapitalandele i datterselskaberne hører herunder.

Aktiver bestemt for salg

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

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

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

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

TILGODEHAVENDER FRA SALG OG TJENESTEYDELSER

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser indregnes til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende ved anvendelse af den effektive rentemethode med fradrag af nedskrivninger.

Der foretages nedskrivning på tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, når det er konstateret, at koncernen ikke vil være i stand til at inddrive alle skyldige beløb i overensstemmelse med de oprindelige vilkår for tilgodehavender. Nedskrivningen udgør forskellen mellem aktivets regnskabsmæssige værdi og nutidsværdien af forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteret med den effektive rente. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

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 deklarerer.

Regnskabspraksis

Warrants

Warrants indregnes ved udstedelse under egenkapitalen med det provenu, der realiseres ved udstedelsen. Tidligere udstedte warrants, der overtages i forbindelse med erhvervelse af kapitalandele i den udstedende virksomhed, værdiansættes efterfølgende til dagsværdi på tidspunktet for kapitalandelens erhvervelse.

Ingen af de udstedte warrants er udnyttet ved ophørsdato den 31. december 2014. Beholdningen af warrants er herefter 0.

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 førstegangsendregning 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.

Koncernen er ikke sambeskattet.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen har en juridisk eller faktisk forpligtelse som følge af tidligere begivenheder; det er sandsynligt, at træk på koncernens økonomiske ressourcer vil være nødvendigt for at afvikle forpligtelsen; og beløbets størrelse kan måles pålideligt.

Leverandører og øvrige gældsforpligtelser

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

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 investeringssaktivitet. 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.

Regnskabspraksis

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 disse 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

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Bruttomargin} = \frac{\text{Bruttoresultat x 100}}{\text{Nettoomsætning}^*}$$

$$\text{Overskudgrad} = \frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Nettoomsætning}^*}$$

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Gennemsnit af samlede aktiver}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

$$\text{Forrentning af egenkapital} = \frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

$$\text{Indre værdi pr. aktie} = \frac{\text{Egenkapital før minoriteter}}{\text{Antal aktier}}$$

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

Ejendomme - Kristensen Partners III A/S



Kristensen Partners III A/S - Årsrapport 2016

www.kristensenproperties.com

Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
Tlf: +45 70 22 88 80

Hauptstraße 27, Aufgang C
D-10827 Berlin
Tlf: +49 30 88 72 78 0

Pfalzburger Straße 72
D-10719 Berlin
Tlf: +49 30 88 70 27 51

Friedenstrasse 30
D-93053 Regensburg
Tlf: +49 941 70 81 30 10

Flughafenallee 26
D-28199 Bremen
Tlf: +49 421 33 80 98 20