

## Årsrapport for 2017

Bestyrelsen for Kristensen Partners III A/S har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets årsrapport for regnskabsåret 2017 blev behandlet og indstillet til godkendelse på generalforsamlingen.

### Resumé

- Pr. 31. december 2017 ejer koncernen to ejendomme, og deres bogførte værdi udgør i alt DKK 139,2 mio.
- Koncernens resultat for 2017 udgør et underskud på DKK -0,1 mio., hvilket er DKK -1,4 mio. lavere end forventet ved halvårsregnskabet. Den væsentligste årsag til den negative afvigelse skyldes omkostninger til ombygning for fremtidige lejere på ejendommen i henholdsvis Göttingen og Oldenburg (sidstnævnte jf. forpligtelserne i salgsaftalen).
- Moderselskabets resultat for 2017 udgør DKK 0 efter skat.
- I K/S Groner Strasse, Göttingen blev det fastforrentede lån ekstraordinært nedbragt i 2017, og samtidig forlænget til ultimo april 2018. Der pågår en dialog med den finansierende tyske bank om en yderligere forlængelse af lånet, og en aftale forventes indgået snarest.
- Aktiernes indre værdi udgør pr. 31. december 2017 DKK 8,60 pr. aktie (2016: DKK 8,61).
- Resultatet for 2018 forventes at udgøre et underskud i størrelsesordenen DKK -2,5 mio. før dagsværdireguleringer og skat. Såfremt salget af ejendommen i Göttingen gennemføres som forventet, vil resultatet efter skat i stedet udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 20 mio.

### Salg af selskabets ejendomme

Der er i marts 2018 indgået lejekontrakter, hvorefter ejendommen i Göttingen er fuldt udlejet, og ejendommen forventes herefter solgt i 2018. 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 kan gøres gældende vedrørende de 15 solgte ejendomme i september 2016. Salget af ejendommene i Göttingen og Pforzheim ventes at muliggøre et udbytte anslået til henholdsvis DKK 4,70 og DKK 3,50 pr. aktie, svarende til i alt DKK 74 mio.

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

kristensen

partners III

# Årsrapport 2017

## Kristensen Partners III A/S

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

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 2. maj 2018

Dirigent:





# Indholdsfortegnelse

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Moderselskabsoplysninger	7

## **Ledelsesberetning**

Koncernoversigt	8
Formål, hovedaktiviteter og strategi	8
Udvikling i året	9
Efterfølgende begivenheder	11
Forventninger til 2018	11
Corporate Governance og Investor Relations	12
Hoved- og nøgletal for koncernen	13
Ejendomsoversigt pr. 31. december 2017	14
Risici og dagsværdier	15
Regnskabsberetning	16

## **Koncern- og årsregnskab**

Resultatopgørelse, ophørende aktivitet	17
Resultatopgørelse, fortsættende aktivitet	18
Totalindkomstopgørelse	19
Balance pr. 31. december 2017	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 2017 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 22. marts 2018

## DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen  
adm. direktør, CEO

Anders Holm-Pedersen  
fund manager

## BESTYRELSE

Henning Frost Studsgaard, formand

Tage Benjaminsen

Niels Jørgen Frank



# 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 2017 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017, der omfatter resultatopgørelse og totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet ("regnskabet").

#### GRUNDLAG FOR KONKLUSION

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

#### UDTALELSE OM

##### LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

#### LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med International Financial Reporting Standards som godkendt af EU og yderligere krav i årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### REVISORS ANSVAR FOR

##### REVISIONEN AF REGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste 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 22. marts 2018

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup  
statsautoriseret revisor  
MNE nr. 31477

Line Borregaard  
statsautoriseret revisor  
MNE nr. 34353

# Moderselskabsoplysninger

## **MODERSELSKABET**

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

## **BESTYRELSE**

Henning Frost Studsgaard, formand  
Tage Benjaminsen  
Niels Jørgen 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

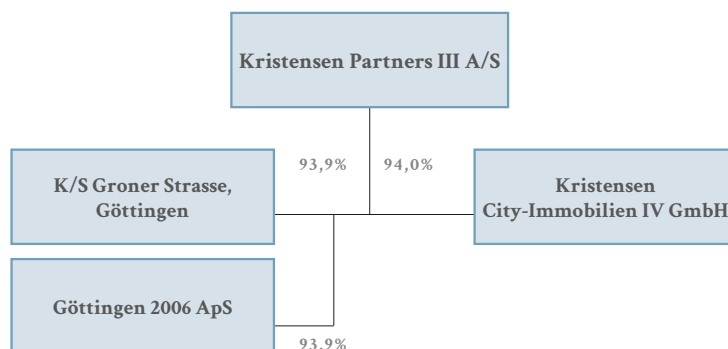




# Ledelsesberetning

Side 8-16

## KONCERNOVERSIGT



Ovenstående figur viser koncernen pr. 31. december 2017. Der er ingen ændringer i forhold til 31. december 2016.

## FORMÅL, HOVEDAKTIVITETER OG STRATEGI

### Formål

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

### Koncernens hovedaktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter fordeles således på koncernens virksomheder:

#### Kristensen Partners III A/S

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

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

Aktiekapitalen udgør herefter DKK 0,5 mio.

### Ejendomsselskaber

Ejendomsporteføljen består af to ejendomme i de tyske byer Göttingen og Pforzheim. Ejendommene ejes af henholdsvis K/S Groner Strasse, Göttingen og Kristensen City-Immobilien IV GmbH.

### Investeringsstrategi

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

Pr. 31. december 2017 udgør værdien af koncernens ejendomme DKK 139,2 mio.

Moderselskabet har endvidere akkumuleret købt egne aktier for sammenlagt DKK 14,0 mio., hvoraf aktier for DKK 13,7 mio. er anvendt til nedskrivning af koncernens aktiekapital, jf. note 11.

I den oprindelige salgsaftale for Kristensen City-Immobilien AG var det aftalt, at såfremt ejendommen i Oldenburg ikke var udlejet 12 måneder efter købers overtagelse, skulle Kristensen Partners III A/S tilbagekøbe ejendommen til samme pris, den var solgt til, svarende til EUR 1,0 mio. Udlejning er først sket efter udløbet af fristen, men køber har udtrykt interesse for at beholde ejendommen. Der pågår p.t. forhandlinger for at afklare forholdet.

# Ledelsesberetning

## 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.

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

## UDVIKLING I ÅRET

### Tysk økonomi

Udviklingen i den tyske økonomi har i 2017 været høj, og blandt de bedste i Europa. Det tyske BNP steg i 2017 med 2,2%, og den gennemsnitlige arbejdsløshed faldt til 5,8% fra 6,1%.

### Årets ejendomshandler

I 2017 forblev Tyskland det største investeringsmarked for fast ejendom i Europa med en omsætning på omkring EUR 57 mia. Kontorejendomssegmentet er fortsat det største investeringssegment i Tyskland og udgør ca. 45% af den samlede omsætning.

# Ledelsesberetning

## Salg af datterselskaber og ejendomme

Koncernen afhændede hovedparten af sine datterselskaber og ejendomme i 2016. De to tilbageværende ejendomme, beliggende i hhv. Göttingen og Pforzheim, afventer for den ene ejendom afslutning af arbejder i forbindelse med udlejning, og for den anden pågår der byfornyelse, hvor den er beliggende. For dette er afsluttet, forventes et salg ikke at kunne gennemføres.

## Egne aktier

Der er i 2017 ikke erhvervet egne aktier, og selskabets beholdning af egne aktier udgør fortsat 22.000 stk.

## Øvrig finansiering

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

I K/S Groner Strasse, Göttingen blev det fastforrentede lån ekstraordinært nedbragt i 2017, og samtidig forlænget til ultimo april 2018. Der pågår en dialog med den finansierende tyske bank om en yderligere, midlertidig forlængelse af lånet, og en aftale forventes indgået snarest.

## Driften

Driftsresultatet for selskabets tilbageværende ejendomme har i 2017 været dårligere end forventet ved halvårsregnskabet, da højere lejeindtægter ikke har kunnet opveje de store udgifter til ombygning, som har været afholdt i 2. halvår.

Samlet set er ejendommenes drift som følge af tomgangen i Göttingen forløbet utilfredsstillende.

## Regulering af ejendommene til dagsværdi

Der er ikke foretaget dagsværdiregulering af ejendommene pr. 31. december 2017. Som følge af igangværende renovering og senere forbedringer af ejendommen i Göttingen og igangværende byfornyelse omkring ejendommen i Pforzheim er der i 2017 ikke gennemført ekstern valuarvurdering, og dagsværdien for disse ejendomme er derfor uændret i forhold til december 2016.

## 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 GmbH fremgår således ikke af balancen. Værdien af denne renteswapaftale udgør DKK -1,6 mio. pr. 31. december 2017.





# Ledelsesberetning

## Kurssikring

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

## Ændring af ledelsen

På generalforsamlingen den 9. maj 2017 udtrådte Henrik Østenkjær Lind af bestyrelsen.

## Usædvanlige forhold

Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold i regnskabsåret.

## Sammenfatning

Resultatet af koncernens aktiviteter blev et underskud på TDKK 39, hvilket er DKK 1,4 mio. lavere end forventet ved halvårsregnskabet. Den væsentligste årsag til den negative afvigelse er udgifter til ombygning for fremtidige lejere, som er udgiftsført på såvel ejendommen i Göttingen som ejendommen i Oldenburg, jf. vilkårene i købsaftalen.

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 2018

### 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 2018. Den øvrige drift, inklusiv for ejendommen i Pforzheim, forventes på uændret niveau.

## Salg af ejendomme

Salget af ejendommen i Göttingen afhænger af udlejningsbestræbelserne, 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 delvist 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 underskud i størrelsesordenen DKK 2,5 mio. før dagsværdireguleringer og skat. Såfremt salget af ejendommen i Göttingen gennemføres som forventet, vil resultatet efter skat i stedet udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 20 mio.

# Ledelsesberetning

## CORPORATE GOVERNANCE OG INVESTOR RELATIONS

### Retningslinjer

Corporate Governance for koncernen defineres i henhold til foreningen INREV's (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) anvisninger og anbefalinger. Disse er nedfældet i 'Corporate Governance Principles and Guidelines' (senest ajourført i 2014), som i sin helhed kan læses på [www.inrev.org](http://www.inrev.org).

### Erklæring

Ledelsen har foretaget en vurdering af, hvorvidt disse regler følges, og er efter bedste overbevisning af den holdning at:

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



# Ledelsesberetning

## HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

HOVEDTAL FOR REGNSKABSÅRET	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsætning	6.461	30.844	41.234	40.977	40.767
Bruttoresultat	4.022	-7.264	46.253	33.347	31.850
Resultat af primær drift	3.347	-17.635	41.811	29.023	27.628
Finansielle poster, netto	-3.122	-16.686	-12.574	-13.788	-18.501
Resultat før skat	225	-34.321	29.237	15.235	9.127
Årets resultat i alt	-39	-35.568	24.129	12.535	7.904
Pengestrøm fra driftsaktivitet	2.942	-21.011	16.975	11.068	36.079
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	0	410.656	-97	-1.172	28.152
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-14.695	-378.962	-25.686	-9.424	-77.758
Ændring i likvider	-11.753	10.683	-8.808	472	-13.527
Antal medarbejdere (inkl. direktion)	2	2	2	2	2

## HOVEDTAL PR. ULTIMO

Balancesum	162.664	176.571	592.239	589.567	593.348
Egenkapital før minoritetsinteresser	77.908	77.920	227.682	219.994	208.503
Egenkapital	80.923	78.945	240.284	231.217	218.950

## NØGLETAL

Bruttomargin	62,3%	Neg.	112,2%	81,4%	78,1%
Overskudsgrad	51,8%	Neg.	101,4%	70,8%	67,8%
Afkastningsgrad	2,1%	Neg.	7,1%	4,9%	4,7%
Soliditetsgrad	49,7%	45,8%	40,6%	39,2%	36,9%
Forrentning af egenkapital	Neg.	Neg.	10,2%	5,6%	3,7%
Ordinær indre værdi pr. aktie (DKK)	8,60	8,61	25,14	24,30	22,97

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 2017

	Lejebudget 2017	Udlejnings- procent	Bogført værdi	Amortiseret restgæld	Yield valuar
<b>K/S Groner Strasse, Göttingen</b>					
Göttingen	2.742	25,3%	67.004	28.699	-
<b>Kristensen City-Immobilien IV GmbH</b>					
Pforzheim	5.478	100,0%	72.215	42.219	5,5
<b>TOTAL</b>	<b>8.220</b>		<b>139.219</b>	<b>70.918</b>	

# Ledelsesberetning

## RISICI OG DAGSVÆRDIER

### Risikostyring

Koncernen har vedtaget en skriftlig politik for finansiel risikostyring.

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

Der henvises til note 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.



# Ledelsesberetning

## REGNSKABSBERETNING

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

### Resultatopgørelse

#### Koncernen

##### Ophørende aktiviteter

Nettoomsætningen for koncernens ophørende aktiviteter (alle datterselskaber) udgjorde DKK 6,5 mio.

Bruttoresultatet realiseredes med DKK 4,5 mio. efter afholdelse af driftsomkostninger på DKK 2,0 mio.

Resultat af primær drift udgjorde DKK 3,8 mio., hvilket inkluderede DKK 0,7 mio. henført til administrationsomkostninger.

Finansielle poster udgjorde netto en omkostning på DKK 3,2 mio., der hovedsageligt består af renteudgifter.

Resultat før skat blev dermed et overskud på DKK 0,6 mio. Selskabsskat er indregnet som en omkostning på DKK 0,6 mio.

Årets resultat for de ophørende aktiviteter blev således på DKK 0,1 mio.

##### Fortsættende aktiviteter

Fortsættende aktiviteter udgjorde et underskud efter skat på DKK 0,1 mio.

I forbindelse med salget af ejendomme og datterselskaber til Corestate Capital er der ydet salgsgarantier for DKK 7,0 mio., og disse blev i 2016 udgiftsført fuldt ud. Der er ikke i 2017 trukket på de afgivne garantier.

Der er afholdt udgifter til ombygning for fremtidige lejere i den endnu ikke overtagne ejendom i Oldenburg på DKK 0,5 mio.

Årets skat udgjorde en indtægt på DKK 0,3 mio., dels p.g.a. sambeskatningstilskud fra det nye moderselskab, dels som følge af endelig opgørelse af skatten for 2015 og 2016 i det tyske kommanditselskab.

#### Aktiver

Koncernens samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2017 i alt DKK 162,7 mio.

De likvide beholdninger (moderselskabet) udgør DKK 9,4 mio.

De samlede aktiver i K/S Groner Strasse, Göttingen, og Kristensen City-Immobilien IV GmbH (Pforzheim), der er henført som aktiver bestemt for salg, udgør i alt DKK 144,2 mio. Heraf udgør investeringsejendomme DKK 139,2 mio., og de likvide beholdninger udgør DKK 4,3 mio.

#### Forpligtelser

Pr. 31. december 2017 har koncernen forpligtelser på i alt DKK 81,7 mio., der alle er opført som kortfristede. Ejendommenes amortiserede restgæld udgør DKK 70,9 mio., og lånenes dagsværdi er opgjort til DKK 72,5 mio.

#### Egenkapital

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2017 DKK 80,9 mio., hvilket er på niveau med egenkapitalen pr. 31. december 2016.

#### Indre værdi

Pr. 31. december 2017 udgør aktiernes indre værdi DKK 8,60 pr. stk. (nominelt DKK 0,06).

#### Pengestrømme

Den samlede drift har i 2017 påvirket likviditeten med DKK 2,9 mio.

Der er i 2017 afdraget DKK 14,7 mio. på prioritetslånene i koncernens tilbageværende ejendomme i Göttingen og Pforzheim.

Årets samlede pengestrøm udgør således et netto likviditetstræk på DKK 11,8 mio., og de samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2017 udgør DKK 13,7 mio.



# Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
<b>OPHØRENDE AKTIVITET</b>					
3	Nettoomsætning	0	0	6.461	30.844
4	Driftsomkostninger	0	0	-1.968	-8.131
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	-24.461
	Regulering af renteswap til dagsværdi	0	0	0	1.573
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.493</b>	<b>-176</b>
5	Administrationsomkostninger	0	0	-666	-3.885
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.827</b>	<b>-4.061</b>
6	Finansielle indtægter	0	0	10	32
7	Finansielle omkostninger	0	0	-3.197	-16.216
	Resultat af kapitalandele	0	10.701	0	0
	<b>Resultat før skat</b>	<b>0</b>	<b>10.701</b>	<b>640</b>	<b>-20.245</b>
8	Selskabsskat	0	0	-588	-992
	<b>Årets resultat for ophørende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>10.701</b>	<b>52</b>	<b>-21.237</b>

# Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2017	2016	2017	2016
	<b>FORTSÆTTENDE AKTIVITET</b>				
3	Nettoomsætning	-	-	0	0
4	Driftsomkostninger	-471	-100	-471	-100
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	-	-	0	0
	Hensat til imødegåelse af tab på garantier	0	-6.988	0	-6.988
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-471</b>	<b>-7.088</b>	<b>-471</b>	<b>-7.088</b>
5	Administrationsomkostninger	-9	-6.486	-9	-6.486
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-480</b>	<b>-13.574</b>	<b>-480</b>	<b>-13.574</b>
6	Finansielle indtægter	286	243	73	0
7	Finansielle omkostninger	-117	-669	-8	-502
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-311</b>	<b>-14.000</b>	<b>-415</b>	<b>-14.076</b>
8	Selskabsskat	324	-255	324	-255
	<b>Årets resultat for fortsættende aktiviteter</b>	<b>13</b>	<b>-14.255</b>	<b>-91</b>	<b>-14.331</b>
	<b>Årets resultat for ophørende aktiviteter</b>	<b>-</b>	<b>10.701</b>	<b>52</b>	<b>-21.237</b>
	<b>Årets resultat i alt</b>	<b>13</b>	<b>-3.554</b>	<b>-39</b>	<b>-35.568</b>
	Fordeles således:				
	Ekstraordinært udbytte:				
	Overført fra særlig reserve	0	30.862	0	30.862
	Overført fra frie reserver	0	83.690	0	83.690
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	13	-118.106	-33	-149.858
	Minoritetsinteresser	0	0	-6	-262
	<b>Årets resultat</b>	<b>13</b>	<b>-3.554</b>	<b>-39</b>	<b>-35.568</b>

# Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
<b>Årets resultat</b>	<b>13</b>	<b>-3.554</b>	<b>-39</b>	<b>-35.568</b>
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	0	0	25	-182
<b>Anden totalindkomst efter skat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>-182</b>
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>13</b>	<b>-3.554</b>	<b>-14</b>	<b>-35.750</b>
Fordeles således:				
Ekstraordinært udbytte:				
Overført fra særlig reserve	0	30.862	0	30.862
Overført fra frie reserver	0	83.690	0	83.690
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	13	-118.106	-12	-150.040
Minoritetsinteresser	0	0	-2	-262
<b>Årets totalindkomst</b>	<b>13</b>	<b>-3.554</b>	<b>-14</b>	<b>-35.750</b>



# Balance - Aktiver pr. 31. december 2017

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2017	2016	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>				
9	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-	-
8	Udskudt skat	0	0	0	0
	<b>Langfristede aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
10	Tilgodehavender	48.847	35.004	9.041	11.671
	Likvide beholdninger	9.424	14.275	9.424	14.275
	<b>Kortfristede aktiver i alt</b>	<b>58.273</b>	<b>49.279</b>	<b>18.465</b>	<b>25.946</b>
23	Aktiver bestemt for salg	31.595	31.554	144.199	150.625
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>89.868</b>	<b>80.833</b>	<b>162.664</b>	<b>176.571</b>

# Balance - Passiver pr. 31. december 2017

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
<b>PASSIVER</b>					
	Aktiekapital	545	545	545	545
	Særlige reserver	59.363	59.363	59.363	59.363
	Overført resultat	2.349	2.336	18.000	18.012
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	<b>Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S' andel af egenkapitalen</b>	<b>62.257</b>	<b>62.244</b>	<b>77.908</b>	<b>77.920</b>
	Minoritetsinteresser	-	-	3.015	3.017
11	<b>Egenkapital</b>	<b>62.257</b>	<b>62.244</b>	<b>80.923</b>	<b>80.937</b>
12	Kreditinstitutter	0	0	0	0
	Hensættelse til garantier	6.988	6.988	6.988	6.988
	<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>6.988</b>	<b>6.988</b>	<b>6.988</b>	<b>6.988</b>
12	Kreditinstitutter	0	0	0	0
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	20.623	11.601	557	551
24	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	74.196	88.095
	<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>	<b>20.623</b>	<b>11.601</b>	<b>74.753</b>	<b>88.646</b>
	<b>Forpligtelser i alt</b>	<b>27.611</b>	<b>18.589</b>	<b>81.741</b>	<b>95.634</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>89.868</b>	<b>80.833</b>	<b>162.664</b>	<b>176.571</b>

## NOTER UDEN HENVISNING

- 1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger
- 2 Segmentoplysninger
- 14 Bestyrelsesafflønning
- 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		
	2017	2016	2017	2016	
	<b>Egenkapital primo</b>	<b>62.244</b>	<b>180.072</b>	<b>80.937</b>	<b>240.284</b>
	Årets totalindkomst	13	-3.554	-14	-35.750
	Ekstraordinært udbytte	0	-114.551	0	-114.551
	Udbytte egne aktier	0	277	0	277
	Overførsel til minoritetsinteresser	-	-	0	-9.323
	<b>Egenkapitalbevægelser i alt</b>	<b>13</b>	<b>-117.828</b>	<b>-14</b>	<b>-159.347</b>
11	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>62.257</b>	<b>62.244</b>	<b>80.923</b>	<b>80.937</b>

# Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
	Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter	0	10.701	640	-20.245
	Heraf finansielle indtægter	0	0	-10	-32
	Heraf finansielle omkostninger	0	0	3.197	16.216
19	Regulering for ikke-likvide driftsposter	0	-10.701	-69	23.450
20	Ændring i driftskapital	0	0	275	-2.810
	<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.033</b>	<b>16.579</b>
	Finansielle indtægter, betalt	0	0	5	2
	Finansielle omkostninger, betalt	0	0	-3.197	-15.810
	Selskabsskat, betalt	0	0	-469	-2.540
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet (ophørende aktivitet)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>372</b>	<b>-1.769</b>
	Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-311	-14.000	-415	-14.076
	Heraf finansielle indtægter	-286	-243	-73	0
	Heraf finansielle omkostninger	117	669	8	502
19	Regulering for ikke-likvide driftsposter	32	-128	98	-677
20	Ændring i driftskapital	3.140	-4.773	2.781	-4.630
	<b>Pengestrøm fra primær drift</b>	<b>2.692</b>	<b>-18.475</b>	<b>2.399</b>	<b>-18.881</b>
	Finansielle indtægter, betalt	213	243	0	0
	Finansielle omkostninger, betalt	-117	-175	-8	-8
	Selskabsskat, betalt	179	-353	179	-353
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet (fortsættende aktiviteter)</b>	<b>2.967</b>	<b>-18.760</b>	<b>2.570</b>	<b>-19.242</b>
	<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt</b>	<b>2.967</b>	<b>-18.760</b>	<b>2.942</b>	<b>-21.011</b>

(fortsættes næste side)



# Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
(fortsat fra forrige side)				
Salg af investeringsejendomme	0	0	0	410.656
Ændring i udlån til tilknyttede virksomheder	-7.818	-642	0	0
Salg af kapitalandele	0	146.062	0	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet (ophørende aktivitet)</b>	<b>-7.818</b>	<b>145.420</b>	<b>0</b>	<b>410.656</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt</b>	<b>-7.818</b>	<b>145.420</b>	<b>0</b>	<b>410.656</b>
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser, jf. note 12	0	0	-14.695	-255.365
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (ophørende aktiviteter)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14.695</b>	<b>-255.365</b>
Udbytte	0	-114.273	0	-114.273
Udlodning minoritetsinteresser	0	0	0	-9.323
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)</b>	<b>0</b>	<b>-114.273</b>	<b>0</b>	<b>-123.596</b>
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt</b>	<b>0</b>	<b>-114.273</b>	<b>-14.695</b>	<b>-378.962</b>
<b>Ændring i likvider</b>	<b>-4.851</b>	<b>12.387</b>	<b>-11.753</b>	<b>10.683</b>
Likvider primo	14.275	1.888	25.455	14.771
<b>Likvider ultimo i alt</b>	<b>9.424</b>	<b>14.275</b>	<b>13.702</b>	<b>25.455</b>
Heraf medtaget under note 23 "Aktiver bestemt for salg"	0	0	4.278	11.180
<b>Likvide midler ultimo</b>	<b>9.424</b>	<b>14.275</b>	<b>9.424</b>	<b>14.275</b>

# Noteoversigt

---

## VÆSENTLIGE NOTER

---

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

---

## RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

---

3	Nettoomsætning	30
4	Driftsomkostninger	31
5	Administrationsomkostninger	32
6	Finansielle indtægter	33
7	Finansielle omkostninger	34
8	Selskabsskat	35

---

## BALANCE

---

9	Kapitalandele i dattervirksomheder	37
10	Tilgodehavender	38
11	Egenkapital	39
12	Kreditinstitutter	41
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	44
23	Aktiver bestemt for salg	56
24	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	57

---

## ØVRIGE NOTER

---

2	Segmentoplysninger	28
14	Bestyrelsesafłønning	46
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	46
16	Eventualaktiver og -forpligtelser	47
17	Kontraktlige forpligtelser	47
18	Nærtstående parter	48
19	Regulering for ikke-likvide driftsposter	49
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 blev 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 selskabet udløber i april 2018. 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 på DKK 39,8 mio.

### 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, ejendommens 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.

Dagsværdierne pr. 31. december 2017 for selskabets tilbageværende to ejendomme er bevaret uændret i forhold til 31. december 2016, da ledelsen ikke vurderer, at der er sket væsentlige ændringer i de bagvedliggende forhold, der lå til grund for værdiansættelserne. Pr. 31. december 2016 var værdierne 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 ejendommens løbende afkast baseret på generelle forudsætninger for vækst, markedets lejevilkår samt tomgang og under hensyn til ejendommens 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 2018. Størrelsen af den mulige refinansiering vil være afhængig af udlejningssituationen i ejendommen. Det nuværende lån svarer til 42,8% 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 2017 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 lighed med 2016.

	GÖTTINGEN (ophørende)		PFORZHEIM (ophørende)	
	2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning	654	5.049	5.807	5.480
Finansielle indtægter	5	2	0	0
Finansielle omkostninger	-1.906	-2.042	-1.388	-1.558
Resultat før skat	-3.174	-23.172	3.710	3.129
Skat	502	3.667	-588	-495
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	-25.566	0	0
Regulering af renteswap til dagsværdi	0	1.573	0	0
Segmentaktiver	67.726	67.405	76.447	74.615
Segmentforpligtelser	68.993	65.496	24.917	34.821
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

## 2 Segmentoplysninger (fortsat)

	AFHÆNDEDE EJENDOMME		IKKE FORDEL (ophørende)	
	2017	2016	2017	2016
Nettoomsætning	0	20.262	0	53
Finansielle indtægter	0	0	79	32
Finansielle omkostninger	0	-2.713	90	-10.405
Resultat før skat	0	10.874	-311	-25.152
Skat	0	-1.722	-179	-2.697
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	1.105	0	0
Segmentaktiver	0	0	18.491	34.551
Segmentforpligtelser	0	0	-12.170	-4.684
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0
	<b>IALT</b>			
	<b>2017</b>	<b>2016</b>		
Nettoomsætning	6.461	30.844		
Finansielle indtægter	84	32		
Finansielle omkostninger	-3.236	-16.718		
Resultat før skat	226	-34.321		
Skat	-265	-1.247		
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	-24.461		
Regulering af renteswap til dagsværdi	0	1.573		
Segmentaktiver	162.664	176.571		
Segmentforpligtelser	81.741	95.633		
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0		



# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
<b>4 Driftsomkostninger</b>				
Vedligeholdelsesomkostninger	-	0	-1.184	-4.859
Ejendomsadministration	-	0	-249	-1.583
Ufordelte driftsomkostninger	-	0	-33	-1.162
Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål	-	0	-502	-527
<b>Ophørende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.968</b>	<b>-8.131</b>
Vedligeholdelsesomkostninger	-471	-100	-471	-100
Ejendomsadministration	-	0	0	0
Ufordelte driftsomkostninger	-	0	0	0
Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål	-	0	0	0
<b>Fortsættende aktiviteter</b>	<b>-471</b>	<b>-100</b>	<b>-471</b>	<b>-100</b>
<b>I alt</b>	<b>-471</b>	<b>-100</b>	<b>-2.439</b>	<b>-8.231</b>



# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
<b>5</b>	<b>Administrationsomkostninger</b>				
	Selskabsadministrationshonorar	0	0	-463	-1.930
	Revisions- og revisionslignende honorar	0	0	-303	-1.542
	Konsulenthonorar	0	0	108	-304
	Administrationsomkostninger i øvrigt	0	0	-8	-109
	<b>Ophørende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-666</b>	<b>-3.885</b>
	Bestyrelseshonorar	-173	-203	-173	-203
	Revisions- og revisionslignende honorar	384	-1.054	384	-1.054
	Konsulenthonorar	-200	-5.098	-200	-5.098
	Administrationsomkostninger i øvrigt	-20	-131	-20	-131
	<b>Fortsættende aktiviteter</b>	<b>-9</b>	<b>-6.486</b>	<b>-9</b>	<b>-6.486</b>
	<b>I alt</b>	<b>-9</b>	<b>-6.486</b>	<b>-675</b>	<b>-10.371</b>

Vedrørende aflønning af ledelsen henvises til note 14.

Revisions- og revisionslignende honorar udviser en indtægt på grund af en kreditnota vedrørende tidligere år.

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
<b>6</b>	<b>Finansielle indtægter</b>				
	Renteindtægter, likvide beholdninger	0	0	0	0
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	5	30
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	0	5	2
	<b>Ophørende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>32</b>
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	213	243	0	0
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	73	0	73	0
	<b>Fortsættende aktiviteter</b>	<b>286</b>	<b>243</b>	<b>73</b>	<b>0</b>
	<b>I alt</b>	<b>286</b>	<b>243</b>	<b>83</b>	<b>32</b>

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
<b>7</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>				
	Rente- og låneomkostninger, kreditinstitutter	0	0	-3.128	-15.700
	Renteomkostninger i øvrigt	0	0	-69	-41
	Finansielle omkostninger i øvrigt	0	0	0	-475
	<b>Ophørende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.197</b>	<b>-16.216</b>
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-109	-167	0	0
	Renteomkostninger i øvrigt	-8	-5	-8	-5
	Valutakursgevinster/-regulering	0	-495	0	-495
	Finansielle omkostninger i øvrigt	0	-2	0	-2
	<b>Fortsættende aktiviteter</b>	<b>-117</b>	<b>-669</b>	<b>-8</b>	<b>-502</b>
	<b>I alt</b>	<b>-117</b>	<b>-669</b>	<b>-3.205</b>	<b>-16.718</b>

Der er sammenlagt afholdt låneomkostninger ved optagelse af lån fra kreditinstitutter på TDKK 3.182 (2016: TDKK 3.182). Låneomkostningerne er fuldt ud amortiserede, og udgiften i indeværende år er dermed TDKK 0 (2016: TDKK 478).

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
<b>8</b>	<b>Selskabsskat</b>				
	Årets aktuelle skat	0	0	-345	-1
	Årets udskudte skatter	0	0	-243	-1.115
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0	0	124
	<b>Skat af årets resultat, ophørende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-588</b>	<b>-992</b>
	Årets aktuelle skat	0	-34	0	-34
	Årets udskudte skatter	0	0	0	0
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	324	-221	324	-221
	<b>Skat af årets resultat, fortsættende aktiviteter</b>	<b>324</b>	<b>-255</b>	<b>324</b>	<b>-255</b>
	<b>Skat af årets resultat ialt</b>	<b>324</b>	<b>-255</b>	<b>-264</b>	<b>-1.247</b>
	Afstemning af effektiv skattesats:				
	Forventet skattesats (vægtet) *	22,0%	22,0%	7,5%	18,4%
	Skattefrie indtægter / ikke fradragsberettigede omkostninger	0,0%	71,4%	0,0%	0%
	Tysk skat	0,0%	-1,0%	0,0%	0%
	Ikke aktiverede skattemæssige underskud	-22,0%	-93,4%	253,4%	-13,3%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	104,2%	-6,7%	-143,5%	-8,6%
	<b>Effektiv skattesats</b>	<b>104,2%</b>	<b>-7,7%</b>	<b>117,3%</b>	<b>17,7%</b>

\*): 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		
	2017	2016	2017	2016	
<b>8</b>	<b>Selskabsskat (fortsat)</b>				
	Udskudt skat kan specificeres således:				
	<b>Ophørende aktiviteter</b>				
	Investeringsejendomme	0	0	1.750	1.507
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Værdi af fremførte skattemæssige underskud	0	0	0	0
	<b>Indregnet udskudt skat ultimo, ophørende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.750</b>	<b>1.507</b>
	Indregnet udskudt skat primo	0	0	-1.507	-3.697
	Skat vedr. solgte aktiviteter samt øvrige reguleringer	0	0	0	3.305
	<b>Årets udskudte skat, ophørende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>243</b>	<b>1.115</b>
	<b>Fortsættende aktiviteter</b>				
	Investeringsejendomme	0	0	0	0
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Værdi af fremførte skattemæssige underskud	0	0	0	0
	<b>Indregnet udskudt skat ultimo, fortsættende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Indregnet udskudt skat primo	0	0	0	0
	<b>Årets udskudte skat, fortsættende aktiviteter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Den indregnede, udskudte skatteforpligtelse udgør i alt TDKK 1.750 (2016: TDKK 1.507), og vedrører alene daterselskabet 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	
	2017	2016	2017	2016
<b>9</b>	<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>			
Kostpris primo	36.157	186.700	-	-
Kursregulering	47	-676	-	-
Årets tilgang	0	0	-	-
Årets afgang	0	-149.867	-	-
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>36.204</b>	<b>36.157</b>	-	-
Nedskrivning primo	4.603	19.417	-	-
Kursregulering	6	-73	-	-
Årets nedskrivning	0	4.575	-	-
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	-19.316	-	-
<b>Nedskrivning ultimo</b>	<b>4.609</b>	<b>4.603</b>	-	-
<b>Overført til "Aktiver bestemt for salg"</b>	<b>31.595</b>	<b>31.554</b>	-	-
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	-	-

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:

	2017	2016
Omsætning	6.461	30.844
Årets resultat (inkl. minoritetsinteresser)	52	-20.145
Aktiver	124.458	138.343
Forpligtelser	94.287	100.377
Andel af årets resultat	-77	-18.929
Andel af egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)	30.171	37.966

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2017	2016	2017	2016	
<b>10</b>	<b>Tilgodehavender</b>				
	<b>Aktiver bestemt for salg</b>				
	Tilgodehavender hos lejere	0	0	631	222
	Uafregnet fællesomkostningsregnskab	0	0	0	0
	Momstilgodehavende	0	0	26	59
	Øvrige tilgodehavender	0	0	45	141
	<b>Aktiver bestemt for salg i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>702</b>	<b>422</b>
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
	Langfristede aktiver	0	0	0	0
	Kortfristede aktiver	0	0	702	422
	<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>702</b>	<b>422</b>
	<b>Fortsættende aktiviteter</b>				
	Tilgodehavender hos datterselskaber	39.806	23.332	0	0
	Øvrige tilgodehavender	9.041	11.672	9.041	11.671
	<b>Fortsættende aktiviteter i alt</b>	<b>48.847</b>	<b>35.004</b>	<b>9.041</b>	<b>11.671</b>
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
	Langfristede aktiver	0	0	0	0
	Kortfristede aktiver	48.847	35.004	9.041	11.671
	<b>I alt</b>	<b>48.847</b>	<b>35.004</b>	<b>9.041</b>	<b>11.671</b>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>48.847</b>	<b>35.004</b>	<b>9.743</b>	<b>12.093</b>

Pr. 31. december 2017 er der foretaget hensættelser på i alt TDKK 1.228 (2016: TDKK 1.172) til tab på det opførte tilgodehavende hos lejere. Ændringen i hensættelse med tillæg af konstaterede tab medfører en samlet udgift for året på TDKK 62 (2016: TDKK 950).

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB						
	Aktie- kapital	Over- kursfond	Særlig reserve	Overført resultat	Udbytte	I alt	
<b>11</b>	<b>Egenkapital</b>						
	<b>Saldo pr. 31. december 2015</b>	<b>90.770</b>	<b>121.836</b>	<b>0</b>	<b>-32.534</b>	<b>0</b>	<b>180.072</b>
	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 ordinært udbytte	-	-	0	0	-114.551	-114.551
	Udbytte af egne aktier	-	-	0	277	0	277
	<b>Saldo pr. 31. december 2016</b>	<b>545</b>	<b>0</b>	<b>59.363</b>	<b>2.336</b>	<b>0</b>	<b>62.244</b>
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2017	0	0	0	13	0	13
	Betalt udbytte	-	-	0	0	0	0
	Udbytte egne aktier	-	-	0	0	0	0
	<b>Saldo pr. 31. december 2017</b>	<b>545</b>	<b>0</b>	<b>59.363</b>	<b>2.349</b>	<b>0</b>	<b>62.257</b>

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 gennemsnitligt DKK 14,89 pr. aktie.

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

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

På en ekstraordinær generalforsamling 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 DKK 90.225.

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	KONCERN						I alt	
	Aktie- kapital	Over- kursfond	Særlig reserve	Overført resultat	Udbytte	Minori- tetsinte- resser		
<b>11</b>	<b>Egenkapital (fortsat)</b>							
	<b>Saldo pr. 31. december 2015</b>	<b>90.770</b>	<b>121.836</b>	<b>0</b>	<b>15.076</b>	<b>0</b>	<b>12.602</b>	<b>240.284</b>
	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 ordinært udbytte	-	-	0	0	-114.551	0	-114.551
	Udbytte egne aktier	-	-	0	277	0	0	277
	<b>Saldo pr. 31. december 2016</b>	<b>545</b>	<b>0</b>	<b>59.363</b>	<b>18.012</b>	<b>0</b>	<b>3.017</b>	<b>80.937</b>
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2017	0	0	0	-12	0	-2	-14
	Betalt udbytte	-	-	0	0	0	0	0
	Udbytte egne aktier	-	-	0	0	0	0	0
	<b>Saldo pr. 31. december 2017</b>	<b>545</b>	<b>0</b>	<b>59.363</b>	<b>18.000</b>	<b>0</b>	<b>3.015</b>	<b>80.923</b>

Moderselskabet har pr. 31. december 2017 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		
	2017	2016	2017	2016	
<b>12</b>	<b>Kreditinstitutter</b>				
	<b>Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg</b>				
	Gæld til kreditinstitutter fremkommer således:				
	Gæld til kreditinstitutter primo	0	0	85.491	342.147
	Årets afdrag	0	0	-14.695	-255.365
	Kursregulering	0	0	121	-1.288
	<b>Gæld til kreditinstitutter ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70.917</b>	<b>85.491</b>
	Gælden er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	70.917	85.491
	<b>Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70.917</b>	<b>85.491</b>
	Dagsværdi	0	0	70.917	87.747
	Nominel værdi	0	0	70.917	85.491
	<b>Fortsættende aktiviteter</b>				
	Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	0	0
	<b>Fortsættende aktiviteter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Dagsværdi	0	0	0	0
	Nominel værdi	0	0	0	0

Låneaftalen vedrørende datterselskabet Kristensen City-Immobilien IV GmbH indeholder en renteswapaftale, der pr. 31. december 2017 har en værdi på TDKK -1.628. 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 21 samt forpligtelsernes placering i dagsværdi-hierarkiet, note 22.

Ejendommen i Pforzheim (Kristensen City-Immobilien IV GmbH) 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	Dags- værdi	Bogført værdi
<b>12</b>	<b>Kreditinstitutter (fortsat)</b>					
	<b>2017:</b>					
	Ingen					
	<b>Forpligtelser vedr. fortsættende aktiviteter</b>					
	Göttingen	30-04-2018	Variabel	5,00%	28.699	28.699
	Pforzheim	30-06-2021	Fast	2,98%	43.847	42.219
	<b>Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg</b>				<b>72.545</b>	<b>70.917</b>
	<b>I alt pr. 31. december 2017</b>				<b>72.545</b>	<b>70.917</b>

Koncernens amortiserede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2017 DKK 70,9 mio. og fremgår af note 22. Prioritetslånene er desuden opgjort til dagsværdi pr. 31. december 2017 jf. ovenfor med en samlet forpligtelse på DKK 72,5 mio.

Beregningen af dagsværdien for prioritetslånene er foretaget ved en tilbagediskontering af fremtidige ydelser og med anvendelse af aktuelle rentesatser pr. 31. december 2017 tillagt risikotillæg/marginal på 1,75%.



# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Dags- værdi	Bogført værdi
<b>12</b>	<b>Kreditinstitutter (fortsat)</b>					
	<b>2016:</b>					
	Ingen					
	<b>Forpligtelser vedr. fortsættende aktiviteter</b>					
	Göttingen	30-04-2017	Variabel	4,49%	42.150	42.150
	Pforzheim	30-06-2021	Fast	2,98%	45.597	43.341
	<b>Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg</b>				<b>87.747</b>	<b>85.491</b>
	<b>I alt pr. 31. december 2016</b>				<b>87.747</b>	<b>85.491</b>

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
<b>13</b>	<b>Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser</b>			
<b>Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg</b>				
Leverandørgæld	0	0	638	173
Skyldige finansielle omkostninger	0	0	0	41
Momsforpligtelse	0	0	97	0
Konsulenthonorarer	0	0	0	35
Revisionshonorar	0	0	24	45
Selskabsskat	0	0	608	766
Anden gæld	0	0	155	35
<b>Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.522</b>	<b>1.095</b>
Gæld er indregnet således i balancen:				
Langfristede passiver	0	0	0	0
Kortfristede passiver	0	0	1.522	1.095
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.522</b>	<b>1.095</b>
Dagsværdi	0	0	1.522	1.095
Nominal værdi	0	0	1.522	1.095

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
<b>13</b>	<b>Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser (fortsat)</b>			
<b>Fortsættende aktiviteter</b>				
Bestyrelshonorarer	108	135	108	135
Revisionshonorar	89	80	89	80
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.066	11.049	0	0
Skyldigt udbytte	6	142	6	142
Anden gæld	354	195	354	194
<b>Fortsættende aktiviteter i alt</b>	<b>20.623</b>	<b>11.601</b>	<b>557</b>	<b>551</b>
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede aktiver	0	0	0	0
Kortfristede aktiver	20.623	11.601	557	551
<b>I alt</b>	<b>20.623</b>	<b>11.601</b>	<b>557</b>	<b>551</b>
Dagsværdi	20.623	11.601	557	551
Nominel værdi	20.623	11.601	557	551
<b>Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.623</b>	<b>11.601</b>	<b>2.079</b>	<b>1.646</b>

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

## 14 Bestyrelsesaflønnning

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 173 i bestyrelseshonorar (2016: DKK 203).

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

MODERSELSKAB		KONCERN	
2017	2016	2017	2016

## 15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

Investeringsejendomme	-	-	139.219	139.023
Lejetilgodehavender	-	-	631	222
Likvide beholdninger	-	-	2.816	1.025
Gæld til kreditinstitutter for hvilken, der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	-	-	72.545	87.747

Hovedparten af koncernens likvide midler indestår på ordinære indlånskonti.

Der er tinglyst ejendoms pant ("Grundschuld") i ejendommene til et beløb af i alt EUR 14,6 mio. (2016: EUR 14,6 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.
- Tilbagetrædelseserklæringer 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 med lejere, som dog ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på koncernregnskabet.

---

## 17 Kontraktlige forpligtelser

---

Koncernen har en forpligtelse til at tilbagekøbe den i 2016 solgte ejendom i Oldenburg for EUR 1,0 mio., da udlejning heraf ikke er sket inden for den i salgsaftalen angivne frist. Køber har imidlertid udtrykt interesse for at beholde ejendommen. Der pågår p.t. forhandlinger for at afklare forholdet.

Den i note 18 omtalte managementaftale, som koncernen har indgået med Kristensen Properties A/S, 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.

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 (udtrådt den 9. maj 2017)	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.

### 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 213 (2016: TDKK 243) fremgår af note 6.

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 ejendommenes købesum, om et årligt honorar for 'Fund & Asset management' på 0,4% pr. år af ejendommenes bogførte værdi samt for 'ejendomsadministration' på ca. 3% af huslejen. De samlede honorarer i 2017 udgjorde DKK 0,7 mio. (2016: DKK 2,6 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 2017 i alt TDKK 0 (2016: TDKK 0), jf. note 13.

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	
	2017	2016	2017	2016
<b>19</b>	<b>Regulering for ikke-likvide driftsposter</b>			
<b>Ophørende aktiviteter</b>				
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	24.461
Regulering af renteswap til dagsværdi	0	0	0	-1.573
Resultat af kapitalandele	0	-10.701	-	-
Kursreguleringer	0	0	-69	562
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>-10.701</b>	<b>-69</b>	<b>23.450</b>
<b>Fortsættende aktiviteter</b>				
Kursreguleringer	32	-128	98	-677
<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>-128</b>	<b>98</b>	<b>-677</b>



# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
<b>20</b>	<b>Ændring i driftskapital</b>			
<b>Ophørende aktiviteter</b>				
Ændring i tilgodehavender m.v.	0	0	-279	1.083
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	547	-2.919
Ændring i periodeafgrænsningsposter og forudbetalinger	0	0	7	-974
<b>Ophørende aktiviteter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>275</b>	<b>-2.810</b>
<b>Fortsættende aktiviteter</b>				
Ændring i tilgodehavender m.v.	2.630	-11.455	2.630	-11.671
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	510	6.682	151	7.041
<b>Fortsættende aktiviteter i alt</b>	<b>3.140</b>	<b>-4.773</b>	<b>2.781</b>	<b>-4.630</b>

# 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% - 8,0%. Ved et fald i afkastet på 0,5 procentpoint vil det medføre en forøgelse af værdien for ejendommene på tilsammen DKK 9,5 mio., og en stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil formindske ejendomsværdierne med DKK 8,3 mio.

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

### Valutarisici

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

Hovedparten af koncernens indtægter og udgifter afregnes i EUR.

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 744,49 ultimo 2017 til 737,05 ville alt andet lige have forringet året resultat med TDKK 1 efter skat, mens egenkapitalen ville blive reduceret med TDKK 292. 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 2017 har koncernen både fastforrentede og variabelt forrentede lån, mens bankindlån er variabelt forrentet. Koncernens variabelt forrentede prioritetslån udgør i alt TDKK 28.699, og ved en stigning på 1 procentpoint vil koncernens omkostninger til prioritetsrenter forøges med i alt TDKK 242 efter skat.

I forbindelse med belåningen af ejendommen i Pforzheim er renterisikoen afdækket med renteswapaftaler. Dagsværdien af renteswapaftalen for lånet udgør pr. 31. december 2017 DKK -1,6 mio. og ved en rentestigning på 1 procentpoint vurderes denne at udgøre DKK -0,1 mio., svarende til en positiv ændring på DKK 1,5 mio. Omvendt vil et rentefald på 1 procentpoint reducere renteswapaftalens værdi til DKK -3,1 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	-70,9	0	0	0
Leverandørgæld og andre forpligtelser	-2,1	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 2017 lejetilgodehavender på i alt TDKK 1.859 (2016: TDKK 1.394), der efter en individuel vurdering er værdiansat til TDKK 631 (2016: TDKK 222).

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 2017 udgjorde egenkapitalens andel af de samlede passiver 49,7% (2015: 45,8%). Den realiserede egenkapitalforrentning for 2017 var negativ (2016: Neg.).

## **Politiske risici**

Skattemæssige og politiske risici vurderes at være lave.

## **Øvrige risici**

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

# Noter til 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 niveauopdelt efter følgende hierarki for dagsværdiansættelse:

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

Følgende tabel viser koncernens aktiver og forpligtelser, som værdiansættes til dagsværdi pr. 31. december 2017:

<i>(TDKK)</i>	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Investeringsejendomme	0	0	139.219	139.219
Aktiver i alt	0	0	139.219	139.219
Renteswapaftaler	0	0	0	0
Kreditinstitutter	0	-70.917	0	-70.917
Forpligtelser i alt	0	-70.917	0	-70.917

Ovennævnte værdier svarer til deres regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2017.

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 139,2 mio.

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

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

# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
<b>23</b>	<b>Aktiver bestemt for salg</b>			
Ejendomme	0	0	139.219	139.023
Kapitalandele i dattervirksomheder	31.595	31.554	0	0
Tilgodehavender	0	0	702	422
Likvider	0	0	4.278	11.180
<b>I alt</b>	<b>31.595</b>	<b>31.554</b>	<b>144.199</b>	<b>150.625</b>





# Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2017	2016	2017	2016
<b>24 Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg</b>				
Kreditinstitutter	0	0	70.917	85.491
Udskudt skat	0	0	1.750	1.507
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	1.522	1.097
Forudbetalt lejeindtægt	0	0	7	0
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74.196</b>	<b>88.095</b>



# 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 2017 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

- IAS 7, Pengestrømsopgørelsen: Krav om yderligere oplysninger om afstemning af finansielle forpligtelser. Rentebærende gæld skal afstemmes fra primo til ultimo.
- IAS 12, Indkomstskatter: Præcisering af, hvornår der er tale om en midlertidig forskel på skatteaktiver vedrørende finansielle aktiver, der er opgjort til dagsværdi.
- Årlige forbedringer (2014-2016): De årlige forbedringer har medført en enkelt mindre præcisering:
  - o IFRS 12, Oplysninger om kapitalandele i andre virksomheder: Præcisering af, at oplysningsregler for kapitalandele i IFRS 12 også gælder, når kapitalandelene er bestemt for salg, bestemt for udlodning eller klassificeret som ophørende aktivitet efter IFRS 5, mens andre oplysningskrav er undtaget.

Kristensen Partners III A/S har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger. Kristensen Partners III A/S har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2017 enten ikke er relevante for Kristensen Partners III A/S koncernen eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for Kristensen Partners III A/S koncernen.

### Vedtagne regnskabsstandarder samt fortolkningsbidrag, der ikke er trådt i kraft

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

- IFRS 9, Finansielle instrumenter: Indførelse af en ny model for nedskrivninger på udlån og tilgodehavender, baseret på forventede tab.
- IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder: Ny standard om indtægtsregning, der bl.a. afløser IAS 11 og IAS 18. Standarden kan potentielt påvirke indregning af indtægter på en række områder, 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
  - o Omkostninger ved indgåelse af kontrakter

Standarden indeholder tillige en lang række nye oplysningskrav.

- IFRS 15, Omsætning fra kontrakter med kunder: Præciseringer til IFRS 15 vedrørende identifikation af leveringsforpligtelser ("performance obligations"), vurdering af agent/principal og vurdering af licenser samt ændring til overgangsreglerne.
- IFRS 16, Leasing: Ændring til indregning af leasingaftaler i balancen for leasingtager.

# Regnskabspraksis

Kristensen Partners III A/S har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger. Kristensen Partners III A/S har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2017 til 1. januar 2019 enten ikke er relevante for Kristensen Partners III A/S koncernen eller ikke har væsentlig betydning på regnskabet for Kristensen Partners III A/S koncernen.

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

- IAS 28, Investeringer i associerede virksomheder og joint ventures: En præcisering af, at en virksomhed skal anvende IFRS 9.
  - IAS 40, Investeringsejendomme: Ændringerne præciserer, at der kun må ske overførsler mellem investeringsejendomme og varelager eller domicilejendomme, når der er sket en aktuel ændring i brugen af ejendommen.
  - IFRS 2, Aktiebaseret vederlæggelse: Ændringen omfatter følgende tre forhold:
    - o Optjeningsbetingelser på kontantbaserede ordninger skal behandles efter samme regler som for egenkapitalbaserede ordninger.
    - o Hvis en aktiebaseret vederlæggelsesordning indeholder mulighed for, at virksomheden kan tilbageholde en del af egenkapitalinstrumenterne til betaling af en evt. kildeskat, som påhviler modtageren, skal sådanne ordninger behandles som egenkapitalbaserede ordninger.
    - o Regler for den regnskabsmæssige behandling af modifikationer til en kontantbaseret ordning, som ændres til en egenkapitalbaseret ordning.
  - IFRS 9, Finansielle instrumenter: En mindre ændring vedrørende klassifikationen af tilgodehavender i visse situationer.
  - IFRIC 22, Valutaomregning ved forudbetalinger: IAS 21 kræver, at virksomheder bruger valutakursen på transaktionsdagen, der defineres som det tidspunkt, hvor transaktionen først opfylder kriterierne for indregning.
  - IFRIC 23, Usikre skattepositioner: Fortolkningsbidraget præciserer, at det skal fastlægges, om hver skatteposition skal behandles særskilt eller sammen med andre usikre skattepositioner.
  - Årlige forbedringer (2014-2016): De årlige forbedringer medfører to mindre præciseringer:
    - o IAS 28, Investeringer i associerede virksomheder og joint ventures: når en venture virksomhed vælger at måle kapitalandele i en associeret virksomhed eller et joint venture til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen præciseres det, at dette valg kan foretages for hvert joint venture.
    - o IFRS 1, Førstegangsanvendelse af IFRS: Ophævelse af visse lempelser ved overgang til IFRS for finansielle instrumenter, personaleydelse og investeringsvirksomheder, som ikke længere er relevante.
  - Årlige forbedringer (2015-2017): Indeholder tre mindre præciseringer:
    - o IAS 12, Indkomstskatter: Skat vedrørende udbytteskat skal indregnes i resultatopgørelsen, jf. IAS 12.
    - o IAS 23, Låneomkostninger: Låneomkostninger på et specifikt lån kan efterfølgende overgå til at være låneomkostninger på et generelt lån, jf. IAS 23.
    - o IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger: En præcisering om, at en trinvis overtagelse af et joint venture, hvor virksomheden opnår kontrol, skal behandles efter IFRS 3.
- Kristensen Partners III A/S forventer, at disse standarder og fortolkninger vil blive implementeret, når de træder i kraft.

# Regnskabspraksis

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

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## KONSOLIDERINGSPRAKSIS

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

## Dattervirksomheder

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

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

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

## 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.



# Regnskabspraksis

## 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 investerings-ejendomme 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.

### Indtægter fra investeringer

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

### Skat af årets resultat

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

# Regnskabspraksis

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme reguleres årligt til dagsværdi, som fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommens 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 markedsløje.

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 investeringsejendommens 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.

### 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.

# Regnskabspraksis

## Investeringer, der holdes til udløb

Investeringer, der holdes til udløb, er ikke-afledte finansielle instrumenter med faste eller bestemte 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, indestående 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 gælds metode.

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 investeringsaktivitet. I opgørelsen af pengestrømme indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra overtagelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

## Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

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

## Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

# 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 forretningmæssige 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:

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

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

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

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

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

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

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

# Ejendomme - Kristensen Partners III A/S



**Kristensen Partners III A/S - Årsrapport 2017**  
[www.kristensenproperties.com](http://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

Lange Str. 39  
D-27749 Delmenhorst  
Tlf: +49 422 11 55 42 20