

Årsrapport for 2018

Bestyrelsen for Kristensen Partners III A/S har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets årsrapport for regnskabsåret 2018 blev behandlet og indstillet til godkendelse på generalforsamlingen.

Resumé

- Pr. 31. december 2018 ejer koncernen to ejendomme, og deres bogførte værdi udgør i alt DKK 170,7 mio.
- Koncernens resultat for 2018 udgør et overskud på DKK 26,0 mio., hvilket er DKK 5,2 mio. højere end forventet ved halvårsregnskabet. Den væsentligste årsag til den positive afvigelse er opskrivning af ejendommen i Pforzheim.
- Moderselskabets resultat for 2018 udgør DKK 2,9 mio. efter skat. Det positive resultat skyldes hovedsageligt tilbageførsel af udgiftsførte salgsgarantier i 2016.
- Låneaftalen i K/S Groner Strasse, Göttingen løber frem til ultimo april 2019, og der pågår en tæt dialog med den finansierende tyske bank, hvis en kortfristet forlængelse af lånet skulle blive nødvendig.
- Pr. 31. december 2018 udgør aktiernes indre værdi DKK 11,33 pr. aktie (31. december 2017: DKK 8,60), nominelt DKK 0,06.
- Resultatet for 2019 forventes at udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 7 mio. før skat, og selskabets indre værdi forventes at udgøre cirka DKK 4,90 pr. aktie efter årets udbytte jf. nedenfor.

Salg af selskabets ejendomme

Der pågår konkrete forhandlinger om salg af ejendommen i Göttingen, og et salg forventes gennemført i 2019. Et salg af ejendommen i Pforzheim afventer igangværende forhandling med hovedlejer, og ejendommen forventes ikke solgt i 2019.

I 2019 forventes ejendommen i Oldenburg, der blev solgt til Corestate Capital i 2016, tilbagekøbt i henhold til salgsaftalen og efterfølgende solgt til en ny køber med et positivt resultat til følge.

Udbytte

Bestyrelsen foreslår et udbytte på DKK 63,4 mio., svarende til DKK 7,00 pr. aktie, for regnskabsåret 2018. Udbytte kan dog først udbetales, når der er skabt likviditet hertil primært gennem det forventede salg af ejendommen i Göttingen. Med udlodningen i 2016 på DKK 12,62 pr. aktie forventes dermed et samlet udbytte ultimo 2019 på DKK 19,62 pr. aktie.

Salg af aktier i Kristensen Partners III A/S

I forbindelse med Kristensen Properties A/S's køb af aktier i Kristensen Partners III A/S i 2016 blev den foreløbige købspris fastsat til DKK 24,04 pr. aktie. Til sammenligning forventes det samlede udbytte/betaling og den tilbageværende, indre værdi ultimo 2019 at udgøre i alt cirka DKK 24,52 pr. aktie.

Spørgsmål vedrørende denne meddelelse kan rettes til fund manager Anders Holm-Pedersen eller controller Christian Holmgreen (tel. +45 7022 8880).

kristensen

partners III

Årsrapport 2018

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 1. maj 2019

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 2019	11
Corporate Governance og Investor Relations	12
Hoved- og nøgletal for koncernen	13
Ejendomsoversigt pr. 31. december 2018	14
Risici og dagsværdier	15
Regnskabsberetning	16

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse, ophørende aktivitet	17
Resultatopgørelse, fortsættende aktivitet	18
Totalindkomstopgørelse	19
Balance pr. 31. december 2018	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 2018 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 27. marts 2019

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 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018, 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 27. marts 2019

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34353

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

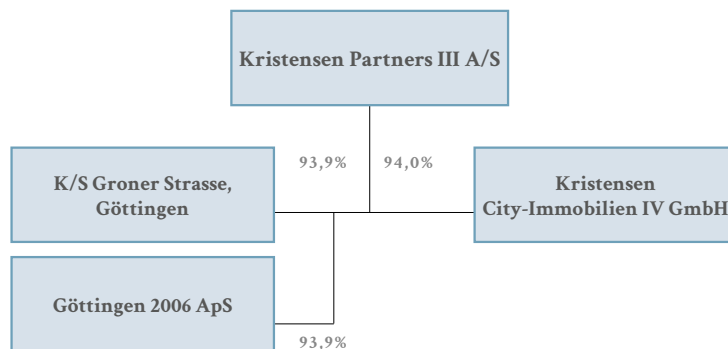
Danske Bank A/S
Prinsensgade 11
DK-9100 Aalborg



Ledelsesberetning

Side 8-16

KONCERNOVERSIGT



Ovenstående figur viser koncernen pr. 31. december 2018. Der er ingen ændringer i forhold til 31. december 2017.

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 2018 udgør værdien af koncernens ejendomme DKK 170,7 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, og de endelige vilkår for tilbagekøbet er ved at blive fastlagt. Kristensen Partners III A/S har i 2018 afholdt omkostninger til ombygning af ejendommen for at klargøre den til videresalg.

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 2018 været relativ høj. Det tyske BNP steg i 2018 med 1,9% samtidig med at den gennemsnitlige arbejdsløshed faldt til 5,2% fra 5,7%.

Årets ejendomshandler

I 2018 forblev Tyskland det største investeringsmarked for fast ejendom i Europa med en omsætning på omkring EUR 79 mia. Kontorejendomssegmentet er fortsat det største investeringssegment i Tyskland og udgør ca. 37% 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. Byfornyelsen forventes at have en gunstig indvirkning på ejendommens værdi, og som følge heraf er det ikke optimalt, at afhænde ejendommen før arbejderne er afsluttede.

Egne aktier

Der er i 2018 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.

I K/S Groner Strasse, Göttingen er lånet forlænget til ultimo april 2019. 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 udgør i 2018 et overskud på DKK 1,0 mio. Der er foretaget ombygning af ejendommen i Göttingen for DKK 6,4 mio., hvilket er aktiveret på balancen.

Regulering af ejendommene til dagsværdi

Ejendommen i Göttingen er efter indgåelse af to nye, langtløbende lejekontrakter dagsværdireguleret med DKK 15,2 mio.

Ejendommen i Pforzheim er dagsværdireguleret med DKK 9,7 mio., dels som følge af forbedret drift, dels som følge af markedstilpasning af afkastprocenten.

Kurssikring

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



Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Der er ikke indtruffet usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Sammenfatning

Resultatet af koncernens aktiviteter blev et overskud på TDKK 25.958, hvilket er DKK 5,2 mio. højere end forventet ved halvårsregnskabet. Den væsentligste årsag til den positive afvigelse er opskrivning af ejendommen i Pforzheim. I modsat retning trækker højere omkostninger til ombygningen af ejendommen i Göttingen, hvilket medfører lavere dagsværdiregulering, samt at ejendommen i Oldenburg ikke blev handlet i 2. halvår 2018 som forventet.

Det samlede resultat er tilfredsstillende.

Udbytte

Der foreslås udloddet TDKK 63.385 i udbytte for regnskabsåret. Udbytte kan dog først udloddes, når der skabes likviditet hertil, primært gennem det forventede salg af ejendom i Göttingen.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

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

FORVENTNINGER TIL 2019

Finansiering

Der er ledelsens forventning, at låneaftalen vedrørende ejendommen i Göttingen kan forlænges eller refinansieres på tilsvarende vilkår som det nuværende.

Drift

Ombygningen af hovedlejemålet i Göttingen forventes afsluttet i andet kvartal 2019, hvorefter lejemålet overtages af de nye lejere. Den øvrige drift, inklusiv for ejendommen i Pforzheim, forventes på et uændret niveau.

Salg af ejendomme

Der pågår konkrete forhandlinger om salg af ejendommen i Göttingen, og ejendommen forventes solgt i 2019. Et salg af ejendommen i Pforzheim afventer igangværende forhandling med hovedlejer, og derfor forventes ejendommen ikke solgt i 2019.

I 2016 solgte Kristensen Partners III A/S en række ejendomme til Corestate Capital, og i 2018 har selskabet meddelt, at de ønsker, at Kristensen Partners III A/S i henhold til salgsaftalen tilbagekøber ejendommen i Oldenburg til den aftalte pris på EUR 1,0 mio. med tillæg af omkostninger. Tilbagekøbet og et efterfølgende salg til en ny køber forventes gennemført i 2019 med et positivt resultat til følge.

Konklusion

Ledelsen forventer under disse omstændigheder, at resultatet for det kommende år vil udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 7 mio. før skat.

Ledelsesberetning

CORPORATE GOVERNANCE OG INVESTOR RELATIONS

Retningslinjer

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

Erklæring

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

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



Ledelsesberetning

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

HOVEDTAL FOR REGNSKABSÅRET	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsætning	6.635	6.461	30.844	41.234	40.977
Bruttoresultat	32.812	4.022	-7.264	46.253	33.347
Resultat af primær drift	31.464	3.347	-17.635	41.811	29.023
Finansielle poster, netto	-2.908	-3.122	-16.686	-12.574	-13.788
Resultat før skat	28.556	225	-34.321	29.237	15.235
Årets resultat i alt	25.958	-39	-35.568	24.129	12.535
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-1.858	2.942	-21.011	16.975	11.068
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-6.361	0	410.656	-97	-1.172
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-3.696	-14.695	-378.962	-25.686	-9.424
Ændring i likvider	-11.915	-11.753	10.683	-8.808	472
Antal medarbejdere (inkl. direktion)	2	2	2	2	2

HOVEDTAL PR. ULTIMO

Balancesum	183.798	162.664	176.571	592.239	589.567
Egenkapital før minoritetsinteresser	102.565	77.908	77.920	227.682	219.994
Egenkapital	106.975	80.923	78.945	240.284	231.217

NØGLETAL

Bruttomargin	494,5%	62,3%	Neg.	112,2%	81,4%
Overskudsgrad	474,2%	51,8%	Neg.	101,4%	70,8%
Afkastningsgrad	17,1%	2,1%	Neg.	7,1%	4,9%
Soliditetsgrad	58,2%	49,7%	45,8%	40,6%	39,2%
Forrentning af egenkapital	27,6%	Neg.	Neg.	10,2%	5,6%
Ordinær indre værdi pr. aktie (DKK)	11,33	8,60	8,61	25,14	24,30

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 2018

	Lejeindtægt 2018	Udlejnings- procent	Bogført værdi	Amortiseret restgæld	Afkastprocent
K/S Groner Strasse, Göttingen					
Göttingen	719	27,4%	88.516	26.276	4,5%
Kristensen City-Immobilien IV GmbH					
Pforzheim	5.916	100,0%	82.140	41.158	6,75%
TOTAL	6.635		170.656	67.434	

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 6,6 mio.

Bruttoresultatet realiseredes med DKK 29,8 mio. efter afholdelse af driftsomkostninger på DKK 1,6 mio. og regulering af ejendomme til dagsværdi DKK 24,8 mio.

Resultat af primær drift udgjorde DKK 28,8 mio., hvilket inkluderede DKK 1,0 mio. henført til administrationsomkostninger.

Finansielle poster udgjorde netto en omkostning på DKK 3,1 mio., der hovedsageligt består af renteudgifter.

Resultat før skat blev dermed et overskud på DKK 25,8 mio. Selskabsskat er indregnet som en omkostning på DKK 2,7 mio.

Årets resultat for de ophørende aktiviteter blev således et overskud på DKK 23,1 mio.

Fortsættende aktiviteter

Fortsættende aktiviteter udgjorde et overskud efter skat på DKK 2,9 mio.

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

Der er afholdt udgifter til ombygning for fremtidige lejere i den endnu ikke overtagne ejendom i Oldenburg på DKK 4,0 mio.

Årets skat udgjorde en indtægt på DKK 0,1 mio., p.g.a. sambeskatningstilskud fra moderselskabet.

Aktiver

Koncernens samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2018 i alt DKK 183,8 mio.

De likvide beholdninger (moderselskabet) udgør DKK 0,5 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 174,2 mio. Heraf udgør investeringsejendomme DKK 170,7 mio., og de likvide beholdninger udgør DKK 1,3 mio.

Forpligtelser

Pr. 31. december 2018 har koncernen forpligtelser på i alt DKK 76,8 mio., der alle er opført som kortfristede. Ejendommenes amortiserede restgæld udgør DKK 67,4 mio., og lånenes dagsværdi er opgjort til DKK 68,8 mio.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2018 DKK 107,0 mio., hvilket er DKK 26,1 mio. højere end egenkapitalen pr. 31. december 2017.

Indre værdi

Pr. 31. december 2018 udgør aktiernes indre værdi DKK 11,33 pr. stk. (nominelt DKK 0,06).

Pengestrømme

Den samlede drift har i 2018 påvirket likviditeten med DKK -1,9 mio.

Ejendommen i Göttingen er ombygget for DKK 6,4 mio.

Der er i 2018 afdraget DKK 3,7 mio. på prioritetslånene i koncernens tilbageværende ejendomme i Göttingen og Pforzheim.

Årets samlede pengestrøm udgør således et netto likviditetstræk på DKK 11,9 mio., og de samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2018 udgør DKK 1,8 mio.

Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
	OPHØRENDE AKTIVITET				
3	Nettoomsætning	0	0	6.635	6.461
4	Driftsomkostninger	0	0	-1.639	-1.968
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	24.836	0
	Bruttoresultat	0	0	29.832	4.493
5	Administrationsomkostninger	0	0	-1.009	-666
	Resultat af primær drift	0	0	28.823	3.827
6	Finansielle indtægter	0	0	36	10
7	Finansielle omkostninger	0	0	-3.092	-3.197
	Resultat af kapitalandele	4.575	0	0	0
	Resultat før skat	4.575	0	25.767	640
8	Selskabsskat	0	0	-2.679	-588
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	4.575	0	23.088	52

Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
	FORTSÆTTENDE AKTIVITET				
3	Nettoomsætning	-	-	0	0
4	Driftsomkostninger	-4.023	-471	-4.023	-471
	Hensat til imødegåelse af tab på garantier, tilbageført	7.003	0	7.003	0
	Bruttoresultat	2.980	-471	2.980	-471
5	Administrationsomkostninger	-339	-9	-339	-9
	Resultat af primær drift	2.641	-480	2.641	-480
6	Finansielle indtægter	442	286	164	73
7	Finansielle omkostninger	-159	-117	-16	-8
	Resultat før skat	2.924	-311	2.789	-415
8	Selskabsskat	81	324	81	324
	Årets resultat for fortsættende aktiviteter	3.005	13	2.870	-91
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	4.575	0	23.088	52
	Årets resultat i alt	7.580	13	25.958	-39
	Fordeles således:				
	Forslag til udbytte for regnskabsåret:				
	Overført fra særlig reserve	59.363	0	59.363	0
	Overført fra frie reserver	4.022	0	4.022	0
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-55.805	13	-38.816	-33
	Minoritetsinteresser	0	0	1.389	-6
	Årets resultat	7.580	13	25.958	-39

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
Årets resultat	7.580	13	25.958	-39
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	0	0	94	25
Anden totalindkomst efter skat	0	0	94	25
Totalindkomst i alt	7.580	13	26.052	-14
Fordeles således:				
Forslag til udbytte for regnskabsåret:				
Overført fra særlig reserve	59.363	0	59.363	0
Overført fra frie reserver	4.022	0	4.022	0
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-55.805	13	-38.728	-12
Minoritetsinteresser	0	0	1.395	-2
Årets totalindkomst	7.580	13	26.052	-14

Balance - Aktiver pr. 31. december 2018

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2018	2017	2018	2017
	AKTIVER				
9	Kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	-	-
8	Udskudt skat	0	0	0	0
	Langfristede aktiver i alt	0	0	0	0
10	Tilgodehavender	57.686	48.847	9.081	9.041
	Likvide beholdninger	476	9.424	476	9.424
	Kortfristede aktiver i alt	58.162	58.273	9.557	18.465
23	Aktiver bestemt for salg	36.258	31.595	174.241	144.199
	Aktiver i alt	94.420	89.868	183.798	162.664

Balance - Passiver pr. 31. december 2018

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
PASSIVER					
	Aktiekapital	545	545	545	545
	Særlige reserver	0	59.363	0	59.363
	Overført resultat	5.907	2.349	38.635	18.000
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	63.385	0	63.385	0
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S' andel af egenkapitalen	69.837	62.257	102.565	77.908
	Minoritetsinteresser	-	-	4.410	3.015
11	Egenkapital	69.837	62.257	106.975	80.923
12	Kreditinstitutter	0	0	0	0
	Hensættelse til garantier	0	6.988	0	6.988
	Langfristede forpligtelser i alt	0	6.988	0	6.988
12	Kreditinstitutter	-	0	0	0
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	24.583	20.623	279	557
24	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	76.544	74.196
	Kortfristede forpligtelser i alt	24.583	20.623	76.823	74.753
	Forpligtelser i alt	24.583	27.611	76.823	81.741
	Passiver i alt	94.420	89.868	183.798	162.664

NOTER UDEN HENVISNING

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

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
	Egenkapital primo	62.257	62.244	80.923	80.937
	Årets totalindkomst	7.580	13	26.052	-14
	Egenkapitalbevægelser i alt	7.580	13	26.052	-14
11	Egenkapital ultimo	69.837	62.257	106.975	80.923

Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
	Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter	4.575	0	25.767	640
	Heraf finansielle indtægter	0	0	-36	-10
	Heraf finansielle omkostninger	0	0	3.092	3.197
19	Regulering for ikke-likvide driftsposter	-4.575	0	-25.080	-69
20	Ændring i driftskapital	0	0	4.526	275
	Pengestrøm fra primær drift	0	0	8.269	4.033
	Finansielle indtægter, betalt	0	0	36	5
	Finansielle omkostninger, betalt	0	0	-2.866	-3.197
	Selskabsskat, betalt	0	0	-2.954	-469
	Pengestrøm fra driftsaktivitet (ophørende aktivitet)	0	0	2.485	372
	Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	2.924	-311	2.789	-415
	Heraf finansielle indtægter	-442	-286	-164	-73
	Heraf finansielle omkostninger	159	117	16	8
19	Regulering for ikke-likvide driftsposter	75	32	255	98
20	Ændring i driftskapital	-7.293	3.140	-7.293	2.781
	Pengestrøm fra primær drift	-4.577	2.692	-4.397	2.399
	Finansielle indtægter, betalt	280	213	2	0
	Finansielle omkostninger, betalt	-159	-117	-16	-8
	Selskabsskat, betalt	68	179	68	179
	Pengestrøm fra driftsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	-4.388	2.967	-4.343	2.570
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	-4.388	2.967	-1.858	2.942

(fortsættes næste side)

Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
(fortsat fra forrige side)				
Investering i investeringsejendomme	0	0	-6.361	0
Ændring i udlån til tilknyttede virksomheder	-4.560	-7.818	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet (ophørende aktivitet)	-4.560	-7.818	-6.361	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	0	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	-4.560	-7.818	-6.361	0
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser, jf. note 12	0	0	-3.696	-14.695
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (ophørende aktiviteter)	0	0	-3.696	-14.695
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	0	0	0	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	0	0	-3.696	-14.695
Ændring i likvider	-8.948	-4.851	-11.915	-11.753
Likvider primo	9.424	14.275	13.702	25.455
Likvide midler ultimo	476	9.424	1.787	13.702
Heraf medtaget under note 23, "Aktiver bestemt for salg"	0	0	1.311	4.278
Likvide midler ultimo	476	9.424	476	9.424

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	Ledelsesafłønning	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. Lånet i datterselskabet K/S Groner Strasse, Göttingen udløber i april 2019. 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 21,3 mio., samt et tilgodehavende på DKK 48,6 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 værdien i forhold til en række rimelige estimater af handelsværdien. Når koncernen foretager skøn, tages oplysninger fra en række forskellige kilder i betragtning, bl.a.:

- i) priser på et aktivt marked for ejendomme af forskellig art, ejendommenes tilstand og placering med justeringer, der tager højde for sådanne forskelle
- ii) seneste priser på lignende ejendomme på mindre aktive markeder med justeringer, der tager højde for eventuelle ændringer i økonomiske forhold siden de transaktioner, der fandt sted til disse priser, og
- iii) opgørelse af kapitalværdien på grundlag af estimater udledt af betingelserne i eventuelle eksisterende lejekontrakter eller andre kontrakter og (hvor det er muligt) af ekstern dokumentation såsom nuværende markedshuslejer for lignende ejendomme med samme placering og i samme stand, og ved brug af diskonterings satser, som afspejler de aktuelle markedsvurderinger af usikkerheden med hensyn til likviditetens størrelse og tidsberegning.

Fastsættelsen af dagsværdierne pr. 31. december 2018 for selskabets tilbageværende to ejendomme er foretaget i henhold til IFRS 13 og IAS 40 blandt andet ved kapitalisering af ejendommenes løbende afkast baseret på generelle forudsætninger for vækst, markedets lejevilkår samt tomgang og under hensyn til ejendommenes beskaffenhed, beliggenhed og lejerstruktur som beskrevet under "Regnskabspraksis".

De anvendte diskonterings satser 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 2019. Størrelsen af den mulige re-finansiering vil være afhængig af udlejningssituationen i ejendommen. Det nuværende lån svarer til 29,7% 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 2018 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 segmenterne er opført som ophørende aktiviteter i 2018.

	GÖTTINGEN (ophørende)		PFORZHEIM (ophørende)	
	2018	2017	2018	2017
Nettoomsætning	719	654	5.916	5.807
Finansielle indtægter	323	5	0	0
Finansielle omkostninger	-2.222	-1.906	-1.297	-1.388
Resultat før skat	12.217	-3.174	13.410	3.710
Skat	-1.934	502	-2.122	-588
Regulering af ejendomme til dagsværdi	15.151	0	9.685	0
Segmentaktiver	90.093	67.726	84.149	76.447
Segmentforpligtelser	79.842	68.993	21.150	24.917
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	6.361	0	0	0

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2 Segmentoplysninger (fortsat)

	AFHÆNDEDE EJENDOMME		IKKE FORDEL T	
	2018	2017	2018	2017
Nettoomsætning	0	0	0	0
Finansielle indtægter	0	0	-123	79
Finansielle omkostninger	0	0	407	90
Resultat før skat	0	0	2.924	-311
Skat	0	0	1.459	-179
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	0
Segmentaktiver	0	0	9.557	18.491
Segmentforpligtelser	0	0	-24.022	-12.170
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0
			IALT	
			2018	2017
Nettoomsætning			6.635	6.461
Finansielle indtægter			200	84
Finansielle omkostninger			-3.108	-3.236
Resultat før skat			28.556	226
Skat			-2.598	-265
Regulering af ejendomme til dagsværdi			24.836	0
Segmentaktiver			183.798	162.664
Segmentforpligtelser			76.822	81.741
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)			6.361	0

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
4 Driftsomkostninger				
Vedligeholdelsesomkostninger	-	-	-291	-1.184
Ejendomsadministration	-	-	-991	-249
Ufordelte driftsomkostninger	-	-	-33	-33
Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål	-	-	-324	-502
Ophørende aktiviteter	0	0	-1.639	-1.968
Vedligeholdelsesomkostninger	-4.023	-471	-4.023	-471
Ejendomsadministration	-	-	0	0
Ufordelte driftsomkostninger	-	-	0	0
Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål	-	-	0	0
Fortsættende aktiviteter	-4.023	-471	-4.023	-471
I alt	-4.023	-471	-5.663	-2.439

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
5	Administrationsomkostninger				
	Selskabsadministrationshonorar	0	0	-685	-463
	Revisionshonorar	0	0	-42	-303
	Konsulenthonorar	0	0	-253	108
	Administrationsomkostninger i øvrigt	0	0	-29	-8
	Ophørende aktiviteter	0	0	-1.009	-666
	Bestyrelsehonorar	-160	-173	-160	-173
	Revisionshonorar	-76	384	-76	384
	Konsulenthonorar	-72	-200	-72	-200
	Administrationsomkostninger i øvrigt	-31	-20	-31	-20
	Fortsættende aktiviteter	-339	-9	-339	-9
	I alt	-339	-9	-1.348	-675

Vedrørende aflønning af ledelsen henvises til note 14.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
6	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter, likvide beholdninger	0	0	0	0
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	0	5
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	0	36	5
	Ophørende aktiviteter	0	0	36	10
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	278	213	0	0
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	162	73	162	73
	Finansielle indtægter i øvrigt	2	0	2	0
	Fortsættende aktiviteter	442	286	164	73
	I alt	442	286	200	83

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
7	Finansielle omkostninger				
	Rente- og låneomkostninger, kreditinstitutter	0	0	-2.799	-3.128
	Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	0	-15	0
	Renteomkostninger i øvrigt	0	0	-51	-69
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	-227	0
	Ophørende aktiviteter	0	0	-3.092	-3.197
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-143	-109	0	0
	Renteomkostninger i øvrigt	-16	-8	-16	-8
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	0	0
	Fortsættende aktiviteter	-159	-117	-16	-8
	I alt	-159	-117	-3.108	-3.205

Der er sammenlagt afholdt låneomkostninger ved optagelse af lån fra kreditinstitutter på TDKK 3.182 (2017: TDKK 3.182). Låneomkostningerne er fuldt ud amortiserede og udgiften i indeværende år er dermed TDKK 0 (2017: TDKK 0).

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
8	Selskabsskat				
	Årets aktuelle skat	0	0	-419	-345
	Årets udskudte skatter	0	0	-2.260	-243
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0	0	0
	Skat af årets resultat, ophørende aktiviteter	0	0	-2.679	-588
	Årets aktuelle skat	13	0	13	0
	Årets udskudte skatter	0	0	0	0
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	68	324	68	324
	Skat af årets resultat, fortsættende aktiviteter	81	324	81	324
	Skat af årets resultat ialt	81	324	-2.598	-264
	Afstemning af effektiv skattesats:				
	Forventet skattesats (vægtet) *	22,0%	22,0%	17,2%	7,5%
	Skattefrie indtægter / ikke fradragsberettigede omkostninger	-22,2%	0,0%	-5,0%	0,0%
	Tysk skat	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ikke aktiverede skattemæssige underskud	0,0%	-22,0%	-4,1%	253,4%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-0,9%	104,2%	-0,2%	-143,5%
	Effektiv skattesats	-1,1%	104,2%	7,8%	117,3%

*): 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		
	2018	2017	2018	2017	
8	Selskabsskat (fortsat)				
	Udskudt skat kan specificeres således:				
	Ophørende aktiviteter				
	Investeringsejendomme	0	0	4.018	1.750
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Værdi af fremførte skattemæssige underskud	0	0	0	0
	Indregnet udskudt skat ultimo, ophørende aktiviteter	0	0	4.018	1.750
	Indregnet udskudt skat primo	0	0	-1.750	-1.507
	Skat vedr. solgte aktiviteter samt øvrige reguleringer	0	0	-8	0
	Årets udskudte skat, ophørende aktiviteter	0	0	2.260	243
	Fortsættende aktiviteter				
	Investeringsejendomme	0	0	0	0
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Værdi af fremførte skattemæssige underskud	0	0	0	0
	Indregnet udskudt skat ultimo, fortsættende aktiviteter	0	0	0	0
	Indregnet udskudt skat primo	0	0	0	0
	Årets udskudte skat, fortsættende aktiviteter	0	0	0	0

Den indregnede, udskudte skatteforpligtelse udgør i alt TDKK 4.018 (2017: TDKK 1.750), og vedrører alene tysk indkomst. Skatteforpligtelsen er henført under forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg, jf. note 23. 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		
	2018	2017	2018	2017	
9	Kapitalandele i dattervirksomheder				
	Kostpris primo	36.204	36.157	-	-
	Kursregulering	81	47	-	-
	Årets tilgang	0	0	-	-
	Årets afgang	0	0	-	-
	Kostpris ultimo	36.285	36.204	-	-
	Nedskrivning primo	4.609	4.603	-	-
	Kursregulering	14	6	-	-
	Årets nedskrivning	0	0	-	-
	Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	-4.596	0	-	-
	Nedskrivning ultimo	27	4.609	-	-
	Overført til "Aktiver bestemt for salg"	36.258	31.595	-	-
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	-	-

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

Koncernstrukturen fremgår af diagrammet på side 8.

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

	2018	2017
Omsætning	6.635	6.461
Årets resultat (inkl. minoritetsinteresser)	22.953	52
Aktiver	149.941	124.458
Forpligtelser	100.921	94.287
Andel af årets resultat	21.565	-77
Andel af egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)	49.020	30.171

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
10	Tilgodehavender				
	Aktiver bestemt for salg				
	Tilgodehavender hos lejere	0	0	6	631
	Momstilgodehavende	0	0	0	26
	Øvrige tilgodehavender	0	0	2.268	45
	Aktiver bestemt for salg i alt	0	0	2.274	702
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
	Langfristede aktiver	0	0	0	0
	Kortfristede aktiver	0	0	2.274	702
	I alt	0	0	2.274	702
	Fortsættende aktiviteter				
	Tilgodehavender hos datterselskaber	48.605	39.806	0	0
	Øvrige tilgodehavender	9.081	9.041	9.081	9.041
	Fortsættende aktiviteter i alt	57.686	48.847	9.081	9.041
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
	Langfristede aktiver	0	0	0	0
	Kortfristede aktiver	57.686	48.847	9.081	9.041
	I alt	57.686	48.847	9.081	9.041
	Tilgodehavender i alt	57.686	48.847	11.355	9.743

Pr. 31. december 2018 er der foretaget hensættelser på i alt TDKK 1.232 (2017: TDKK 1.228) til tab på det opførte tilgodehavende hos lejere. Ændringen i hensættelse med tillæg af konstaterede tab medfører en samlet udgift for året på TDKK 4 (2017: TDKK 62).

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB			Udbytte	I alt
		Aktie-kapital	Særlig reserve	Overført resultat		
11	Egenkapital					
	Saldo pr. 31. december 2016	545	59.363	2.336	0	62.244
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2017	0	0	13	0	13
	Betalt ordinært udbytte	-	0	0	0	0
	Udbytte af egne aktier	-	0	0	0	0
	Saldo pr. 31. december 2017	545	59.363	2.349	0	62.257
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2018	0	-59.363	3.558	63.385	7.580
	Betalt udbytte	-	0	0	0	0
	Udbytte egne aktier	-	0	0	0	0
	Saldo pr. 31. december 2018	545	0	5.907	63.385	69.837

Den tegnede kapital på stiftelsestidspunktet på DKK 500.000 blev indbetalt den 8. november 2007 til DKK 22,50 pr. stk. aktie. Den 19. februar 2008 forhøjedes aktiekapitalen med DKK 99,5 mio., og ligeledes til DKK 22,50 pr. stk. aktie.

Moderselskabet havde pr. 31. december 2012 en beholdning af egne aktier på 923.020 stk. á nominelt DKK 10,00 pr. aktie svarende til i alt DKK 9,2 mio. Aktiernes samlede anskaffelsessum udgjorde DKK 13,7 mio. svarende til gennemsnitlig DKK 14,89 pr. aktie.

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

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

På en ekstraordinær generalforsamling d. 26. oktober 2016 blev det vedtaget at nedsætte kapitalen ved at nedskrive stykstørrelsen fra DKK 10,00 til DKK 0,06, hvorved kapitalen blev nedsat med TDKK 90.225.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	KONCERN						
	Aktie- kapital	Særlig reserve	Overført resultat	Udbytte	Minori- tetsinte- resser	I alt	
11	Egenkapital (fortsat)						
	Saldo pr. 31. december 2016	545	59.363	18.012	0	3.017	80.937
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2017	0	0	-12	0	-2	-14
	Overførsel til minoritetsinteresser	0	0	0	0	0	0
	Betalt ordinært udbytte	-	0	0	0	0	0
	Udbytte egne aktier	-	0	0	0	0	0
	Saldo pr. 31. december 2017	545	59.363	18.000	0	3.015	80.923
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2018	0	-59.363	20.635	63.385	1.395	26.052
	Betalt udbytte	-	0	0	0	0	0
	Udbytte egne aktier	-	0	0	0	0	0
	Saldo pr. 31. december 2018	545	0	38.635	63.385	4.410	106.975

Moderselskabet har pr. 31. december 2018 en beholdning af egne aktier på 22.000 stk. med en samlet anskaffelses-sum på DKK 0,3 mio. svarende til DKK 12,00 pr. aktie.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2018	2017	2018	2017	
12	Kreditinstitutter				
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				
	Gæld til kreditinstitutter fremkommer således:				
	Gæld til kreditinstitutter primo	0	0	70.917	85.491
	Årets afdrag	0	0	-3.696	-14.695
	Kursregulering	0	0	213	121
	I alt	0	0	67.434	70.917
	Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	67.434	70.917
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt	0	0	67.434	70.917
	Dagsværdi	0	0	68.792	72.545
	Nominel værdi	0	0	67.434	70.917
	Fortsættende aktiviteter				
	Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Fortsættende aktiviteter i alt	0	0	0	0
	Dagsværdi	0	0	0	0
	Nominel værdi	0	0	0	0

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici i note 21 samt forpligtelsernes placering i dagsværdi-hierarkiet, note 22.

Ejendommen i Pforzheim (City-Immobilien IV) er underlagt visse betingelser for selskabets evne til at honorere renter og afdrag (såkaldt "Debt Service Cover Ratio"). Baseret på den kommende drift, ventes disse betingelser at være opfyldt.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Dags- værdi	Bogført værdi
12	Kreditinstitutter (fortsat)					
	2018:					
	Göttingen	30-04-2019	Variabel	5,00%	26.276	26.276
	Pforzheim	30-06-2021	Fast	2,98%	42.516	41.158
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				68.792	67.434
	Forpligtelser vedr. fortsættende aktiviteter				0	0
	I alt pr. 31. december 2018				68.792	67.434

Koncernens amortiserede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2018 DKK 67,4 mio. og fremgår af note 24. Prioritetslånene er desuden opgjort til dagsværdi pr. 31. december 2018 jvf. ovenfor med en samlet forpligtelse på DKK 68,8 mio.

Beregningen af dagsværdien for prioritetslånene er foretaget ved en tilbagediskontering af fremtidige ydelser og med anvendelse af aktuel rentesatser pr. 31. december 2018 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
12	Kreditinstitutter (fortsat)				
2017:					
Göttingen	30-04-2018	Variabel	5,00%	28.699	28.699
Pforzheim	30-06-2021	Fast	2,98%	43.847	42.219
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				72.545	70.917
Forpligtelser vedr. fortsættende aktiviteter				0	0
I alt pr. 31. december 2017				72.545	70.917

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser			
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				
Leverandørgæld	0	0	1.353	638
Momsforpligtelse	0	0	75	97
Konsulenthonorarer	0	0	0	0
Revisionshonorar	0	0	36	24
Selskabsskat	0	0	0	608
Anden gæld	0	0	559	155
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt	0	0	2.023	1.522
Gæld er indregnet således i balancen:				
Langfristede passiver	0	0	0	0
Kortfristede passiver	0	0	2.023	1.522
I alt	0	0	2.023	1.522
Dagsværdi	0	0	2.023	1.522
Nominel værdi	0	0	2.023	1.522

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
13	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser (fortsat)			
Fortsættende aktiviteter				
Bestyrelseshonorarer	108	108	108	108
Revisionshonorar	90	89	90	89
Gæld til tilknyttede virksomheder	24.304	20.066	0	0
Skyldigt udbytte	6	6	6	6
Anden gæld	75	354	75	354
Fortsættende aktiviteter i alt	24.583	20.623	279	557
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	24.583	20.623	279	557
I alt	24.583	20.623	279	557
Dagsværdi	24.583	20.623	279	557
Nominel værdi	24.583	20.623	279	557
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser i alt	24.583	20.623	279	557

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

14 Ledelsesaflønning

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 160 i bestyrelseshonorar (2017: DKK 173).

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

MODERSELSKAB		KONCERN	
2018	2017	2018	2017

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

Investeringsejendomme	-	-	170.657	139.219
Lejetilgodehavender	-	-	6	631
Likvide beholdninger	-	-	0	2.816
Gæld til kreditinstitutter for hvilken, der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	-	-	68.792	72.545

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. (2017: 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 eventuelle salgssummer fra salg af ejendomme.
- Pant i likvide beholdninger vedr. huslejekonti og adskillige administrationskonti.
- Pant i swap-afregninger.
- Tilbagebetalingsklæringer fra koncernkreditorer i relation til de i koncernen opståede interne mellemværender.

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

16 Eventualaktiver og -forpligtelser

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

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

17 Kontraktlige forpligtelser

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. 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 2019. 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
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 278 (2017: TDKK 104) 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 'akkvisitionshonorar' til Kristensen Properties A/S på 4% af ejendommenes købesum, om et årligt honorar for 'fund & asset management' på 0,4% pr. år af ejendommenes bogførte værdi samt for 'ejendomsadministration' på ca. 3% af huslejen. De samlede honorarer i 2018 udgjorde DKK 0,9 mio. (2017: DKK 0,7 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 2018 i alt TDKK 3.069 (2017: TDKK 0), jf. note 24.

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	
	2018	2017	2018	2017
19	Regulering for ikke-likvide driftsposter			
Ophørende aktiviteter				
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	-24.836	0
Resultat af kapitalandele	-4.575	0	-	-
Kursreguleringer	0	0	-244	-69
I alt	-4.575	0	-25.080	-69
Fortsættende aktiviteter				
Kursreguleringer	75	32	255	98
I alt	75	32	255	98

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
20	Ændring i driftskapital			
Ophørende aktiviteter				
Ændring i tilgodehavender m.v.	0	0	-1.573	-279
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	6.106	547
Ændring i periodeafgrænsningsposter og forudbetalinger	0	0	-7	7
Ophørende aktiviteter i alt	0	0	4.526	275
Fortsættende aktiviteter				
Ændring i tilgodehavender m.v.	-40	2.630	-40	2.630
Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-7.253	510	-7.253	151
Fortsættende aktiviteter i alt	-7.293	3.140	-7.293	2.781

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. 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 fastsættes på grundlag af ejendommenes løbende driftsoverskud samt en markedsbestemt afkastforventning for ejendomme af samme karakter, fastsat årligt af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype m.m.

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 7,2 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 værdiansættelsen af ejendommene er der anvendt et afkastkrav på 4,50% - 6,75%. Ved et fald i afkastet på 0,5 procentpoint vil det medføre en forøgelse af værdien for ejendommene på tilsammen DKK 18,3 mio., og en stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil formindske ejendomsværdierne med DKK 15,1 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.

Samtlige af koncernens aktiver og forpligtelser er EUR-aktiver henholdsvis -forpligtelser, der værdiansættes i DKK på grundlag af den til enhver tid gældende kurs på EUR i forhold til DKK.

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 746,73 ultimo 2018 til 739,26 ville alt andet lige have forringet året resultat med TDKK 177 efter skat, mens egenkapitalen ville blive reduceret med TDKK 490. 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 2018 har koncernen både fastforrentede og variabelt forrentede lån, mens bankindlån er variabelt forrentet. Koncernens variabelt forrentede prioritetslån udgør i alt TDKK 26.276, og ved en stigning på 1 procentpoint vil koncernens omkostninger til prioritetsrenter forøges med i alt TDKK 221 efter skat.

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.

(Mio. DKK)	< 1 år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Kreditinstitutter	-67,4	0	0	0
Leverandørgæld og andre forpligtelser	-5,4	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 2018 lejetilgodehavender på i alt TDKK 1.238 (2017: TDKK 1.859), der efter en individuel vurdering er værdiansat til TDKK 6 (2017: TDKK 631).

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 2018 udgjorde egenkapitalens andel af de samlede passiver 58,2% (2017: 49,7%). Den realiserede egenkapitalforrentning for 2018 var 27,6% (2017: 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 2018:

(TDKK)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Investeringsejendomme	0	0	170.657	170.657
Aktiver i alt	0	0	170.657	170.657
Kreditinstitutter	0	-67.434	0	-67.434
Forpligtelser i alt	0	-67.434	0	-67.434

Ovennævnte værdier svarer til deres regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2018.

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 renteswap-aftaler.

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 170,7 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	
	2018	2017	2018	2017
23	Aktiver bestemt for salg			
Ejendomme	0	0	170.657	139.219
Kapitalandele i dattervirksomheder	36.258	31.595	0	0
Tilgodehavender	0	0	2.273	702
Likvider	0	0	1.311	4.278
I alt	36.258	31.595	174.241	144.199

Noter til årsregnskabet og koncernregnskabet

DKK 1.000

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2018	2017	2018	2017
24 Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				
Kreditinstitutter	0	0	67.434	70.917
Udskudt skat	0	0	4.018	1.750
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	2.023	1.522
Forudbetalt lejeindtægt	0	0	0	7
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.069	0
I alt	0	0	76.544	74.196



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 2018 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

- 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.

Ændringen i brug skal være dokumenteret, og ledelsens intentioner er ikke dokumentation nok i sig selv for en 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: Der indføres en ny model for nedskrivninger på udlån og tilgodehavender, baseret på forventede tab. Antallet af kategorier for finansielle aktiver reduceres til tre: amortiseret kostpris, dagsværdi over resultatopgørelsen og dagsværdi over anden totalindkomst. Dagsværdiændringer på finansielle forpligtelser, der henføres til dagsværdi og som hidrører fra ændring i egen kreditrisiko, skal indregnes i anden totalindkomst. Der indføres forenklede bestemmelser om regnskabsmæssig sikring.

- 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.

- 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.
- 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, Førstegangsansvendelse af IFRS: Ophævelse af visse lempelser ved overgang til IFRS for finansielle instrumenter, personaleydelse og investeringsvirksomheder, som ikke længere er relevante.

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 2018 enten ikke er relevante for Kristensen Partners III A/S koncernen eller ikke har væsentlig betydning på regnskab for Kristensen Partners III A/S koncernen.

Regnskabspraksis

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: En mindre ændring vedrørende klassifikationen af tilgodehavender, hvor låntager har en mulighed for at foretage en forudbetaling af lånet, og en sådan forudbetaling har negative konsekvenser for låntager. Disse kan måles til amortiseret kostpris eller dagsværdi med reguleringer over anden totalindkomst, hvis bestemte kriterier er opfyldt.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

- IFRS 16, Leasing: For leasingtager skal alle leasingaftaler fremadrettet indregnes i balancen med en leasingforpligtelse og et leasingaktiv med to undtagelser: kortfristede leasingaftaler (under 12 måneder) og leasingaftaler vedrørende aktiver af lav værdi. Det skal samtidig vurderes, om der er tale om en leasingaftale eller en serviceaftale.

For leasinggiver fortsætter de nuværende regler i stort set uændret form. De skal derfor fortsat klassificere leasingaftaler i operationelle og finansielle leasingaftaler.

Standarden træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

Kristensen Partners III A/S har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger. Kristensen Partners III A/S har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der er trådt i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2019 eller senere 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 19, Medarbejderforpligtelser: Ændringen indeholder en mindre præcisering af IAS 19, der omhandler genmåling af ydelsesbaserede pensionsordninger. Når en pensionsforpligtelse genmåles som følge af en ændring, nedskæring eller afvikling af en pensionsordning, skal pensionsomkostninger og nettorente for perioden efter genmålingen opgøres på baggrund af de samme forudsætninger, som ligger til grund for genmålingen.
 - o Nettorenten for restløbetiden opgøres på baggrund af den/det genmålte ydelsesbaserede pensionsforpligtelse eller -aktiv.
 - o Pensionsomkostninger og nettorente for regnskabsperioden forud for ændring, nedskæring eller afvikling af en pensionsordning, påvirkes derimod ikke af genmålingen.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

- IAS 28, Investeringer i associerede virksomheder og joint ventures: En præcisering af, at en virksomhed skal anvende IFRS 9, herunder kravene om nedskrivning af finansielle aktiver, ved indregning af langfristede investeringer, selvom sådanne tilgodehavender anses som en del af nettoinvesteringen i associerede virksomheder eller joint ventures efter IAS 21.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

- IFRIC 23, Usikre skattepositioner: Fortolkningsbidraget præciserer, at det skal fastlægges, om hver skatteposition skal behandles særskilt eller sammen med andre usikre skattepositioner. Vurderingen skal ske ud fra en forudsætning om, at skattemyndighederne har samme viden om forholdene som virksomheden, hvorfor vurderingen skal se bort fra opdagelsesrisikoen. Fastlæggelsen kan fx baseres på, hvordan skatteopgørelser udarbejdes, eller hvordan virksomheden forventer, at myndighederne vil behandle de usikre skattepositioner. Den usikre skatteposition skal indregnes, hvis det er sandsynligt, at virksomheden kommer til at betale eller modtage tilbagebetalinger. Den usikre skatteposition skal måles, så den bedst afspejler tilgodehavendet/forpligtelsen og den hertil knyttede usikkerhed.

Regnskabspraksis

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

- 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.

Ændringerne træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere.

Kristensen Partners III A/S forventer, at disse standarder og fortolkninger vil blive implementeret, når de træder i kraft.

Kristensen Partners III A/S har vurderet effekten af de nye IFRS standarder og fortolkninger. Kristensen Partners III A/S har konkluderet, at alle de gældende standarder og fortolkninger, der træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2019 eller senere 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.

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.

Regnskabspraksis

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til den funktionelle valuta til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, som opstår ved afregning af sådanne transaktioner, samt ved omregning af monetære aktiver og forpligtelser i udenlandsk valuta til balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen i henhold til officiel kurs fra Danmarks Nationalbank.

Hvis valutapositioner anses som afdækning af pengestrømme eller nettoinvesteringer, indregnes værdiændringerne herpå i anden totalindkomst.

Valutakursreguleringer på ikke-monetære poster såsom aktier, der måles til dagsværdi via resultatopgørelsen, indregnes som en del af gevinst eller tab til dagsværdi. Valutakursreguleringer på ikke-monetære poster såsom aktier, der klassificeres som finansielle aktiver disponible for salg, indregnes i anden totalindkomst.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som har karakter af operationel leasing, omfatter dagsværdien for lejeindtægter og anden indtægt med fradrag af moms, rabatter og nedslag og efter eliminering af koncerninterne transaktioner. Omsætningen indregnes i den regnskabsperiode, hvor ydelserne leveres.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedr. lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger og administrationsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af investeringsejendommene, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdireguleringer

Årets værdireguleringer af investeringsejendomme samt gevinster og tab ved afhændelse af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering af ejendomme til dagsværdi".

Finansielle poster

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

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme reguleres årligt til dagsværdi, som fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav, også benævnt som Normalindtjeningsmetoden.

Årligt foretages en individuel vurdering af det forventede løbende afkast for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser, herunder korrektioner for forskel til 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender er ikke afledte finansielle aktiver med fast eller bestemmelige betalinger, der ikke er noteret på et aktivt marked. De opstår, når koncernen yder lån, leverer varer eller ydelser direkte til en debitor. Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender indregnes under omsætningsaktiver. Den del, der forfalder mere end et år efter balancedagen, klassificeres dog som langfristede aktiver.

Koncernen har implementeret IFRS 9 med tilbagevirkende kraft, men har valgt ikke at tilrette sammenligningstal. Som følge heraf fortsættes sammenligningstal opgjort i overensstemmelse med koncernens tidligere regnskabspraksis.

Tilgodehavender gældende fra 1. januar 2018

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter den simplificerede expected credit loss-model, hvorefter det samlede tab indregnes straks i resultatopgørelsen på samme tidspunkt som tilgodehavendet indregnes i balancen på baggrund af det forventede tab i tilgodehavendets samlede levetid.

Nedskrivninger af finansielle aktiver, der måles til amortiseret kostpris gældende fra 1. januar 2018

For finansielle aktiver vedrørende tilgodehavender fra salg anvendes den simplificerede expected credit loss-model, hvor det forventede tab over den finansielle aktivs levetid indregnes straks i resultatopgørelsen. Det finansielle aktiv overvåges løbende i henhold til koncernens risikostyring indtil realisation. Nedskrivningen beregnes ud fra den forventede tabsprocent, som opgøres for finansielle aktiver fordelt på kundekarakteristika. Tabsprocenten beregnes på baggrund af historiske data korrigeret for skøn af effekten af forventede ændringer i relevante parametre.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender gældende før 1. januar 2018

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser indregnes til dagsværdi ved første indregning og måles efterfølgende ved anvendelse af den effektive rentemetode 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.

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.

Likvider

Likvider består af likvide beholdninger, indeståender på anfordringskonti i banker, andre kortfristede, let omsættelige investeringer med oprindelige forfaldsperioder på op til tre måneder samt træk på kassekreditter. Træk på kassekreditter er i balancen indregnet under kortfristede forpligtelser.

Aktiekapital

Aktiekapital omfatter ordinære aktier.

Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til udstedelse af nye aktier eller optioner, vises efter skat som et fradrag i egenkapitalen.

Eventuel udbyttebetaling til selskabets aktionærer indregnes som en forpligtelse i koncernregnskabet i den periode, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Regnskabspraksis

Udskudt skat

Der indregnes fuldt udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem den skattemæssige og regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser ved anvendelse af den balanceorienterede gældsmetode.

Dog indregnes der ikke udskudt skat af midlertidige forskelle, der er opstået ved den første indregning af aktiver eller forpligtelser i en transaktion, som ikke er en virksomhedsovertagelse og som på tidspunktet for transaktionen hverken påvirker den regnskabsmæssige eller skattepligtige indkomst (IAS 12.15b), herunder eksempelvis førstegangsindregning af investeringsejendomme og lån ved erhvervelse af kapitalandele.

Udskudt skat måles ved anvendelse af de til enhver tid gældende skattesatser og -regler. De anvendte skattesatser pr. balancedagen er for moderselskabet 22,00%, og for de tyske dattervirksomheder er anvendt 15,825% og eventuel erhvervsskat på 5%.

Udskudte skatteaktiver indregnes i den udstrækning, det er sandsynligt, at der vil opstå en fremtidig positiv skattepligtig indkomst, som de midlertidige forskelle kan modregnes i.

Koncernen er ikke sambeskattet.

Hensættelse til garantier

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.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede forpligtelser samt udbyttebetaling til og kapitalindskud fra virksomhedsdeltagere.

Regnskabspraksis

SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen inddeler, kontrollerer og styrer sine forretningsmæssige aktiviteter efter disse bymæssige placering. Segmentoplysningerne følger koncernens ledelsesrapportering.

Segmentindtægter og -omkostninger samt segmentaktiver og -forpligtelser omfatter de poster, der direkte kan henføres til det enkelte segment, samt de poster, der kan fordeles til de enkelte segmenter på et pålideligt grundlag. De ikke fordelte poster vedrører primært aktiver og forpligtelser, der er forbundet med koncernens administrative funktioner, indkomstskatter o.lign.

Langfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets drift, herunder immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Kortfristede aktiver i segmenterne omfatter de aktiver, som direkte kan henføres til driften i segmentet, tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser, andre tilgodehavender, periodeafgrænsningsposter samt likvide beholdninger.

Forpligtelser i segmenterne omfatter de forpligtelser, der kan henføres til driften i segmentet, herunder gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til kreditinstitutter og anden gæld.



Regnskabspraksis

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

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

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

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

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

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

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

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

Ejendomme - Kristensen Partners III A/S



*) Forventes overtaget i 2019.

Kristensen Partners III A/S - Årsrapport 2018

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