

Årsrapport for 2019

Bestyrelsen for Kristensen Partners III A/S har dags dato afholdt bestyrelsesmøde, hvor selskabets årsrapport for regnskabsåret 2019 blev behandlet og indstillet til godkendelse på generalforsamlingen.

Resumé

- Pr. 31. december 2019 ejer koncernen uændret to ejendomme, i det ejendommen i Göttingen er solgt, mens ejendommen i Oldenburg som ventet er tilbagekøbt. Den samlede bogførte værdi udgør DKK 88,4 mio.
- Koncernens resultat for 2019 udgør et underskud på DKK 5,3 mio., hvilket er DKK 2,3 mio. lavere end forventet ved halvårsregnskabet. Den væsentligste årsag til den negative afvigelse er, at ejendommen i Oldenburg var forventet afhændet i 2. halvår med en avance, mens den nu forventes afhændet i 2020 med et tab.
- Moderselskabets resultat for 2019 udgør DKK -5,5 mio. efter skat. Det negative resultat skyldes hovedsageligt nedskrivning af selskabets kapitalandel i K/S Groner Strasse, Göttingen.
- Pr. 31. december 2019 udgør aktiernes indre værdi DKK 3,77 pr. aktie á nominelt DKK 0,06 (31. december 2018: DKK 11,33). I værdien pr. 31. december 2018 indgik deklareret, men ikke udbetalt udbytte på DKK 7,00 pr. aktie. Efter udbetaling af DKK 5,60 pr. aktie i august 2019, reterer DKK 1,40 pr. aktie, hvilket er opført som gæld. Korrigeret for denne post, udgør aktiernes indre værdi DKK 5,17.
- Resultatet for 2020 forventes at udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 3,5 mio. før skat, og selskabets indre værdi forventes at udgøre cirka DKK 4,15 pr. aktie.

Salg af selskabets ejendomme

Der pågår konkrete forhandlinger om salg af ejendommen i Oldenburg, og et salg forventes gennemført i 2020. Et salg af ejendommen i Pforzheim afventer blandt andet færdiggørelse af et byfornyelsesprojekt, og ejendommen forventes ikke solgt i 2020.

Udbytte

Der foreslås ikke udbetalt udbytte for regnskabsåret 2019. Restudbyttet for 2018, DKK 1,40 pr. aktie, forventes udbetalt i 2020, når der er skabt likviditet hertil.

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 2020 at udgøre i alt DKK 23,77 pr. aktie.

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

kristensen

partners III

Årsrapport 2019

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 29. april 2020

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 2020	11
Corporate Governance og Investor Relations	12
Hoved- og nøgletal for koncernen	13
Ejendomsoversigt pr. 31. december 2019	14
Risici og dagsværdier	15
Regnskabsberetning	16

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse, ophørende aktivitet	17
Resultatopgørelse, fortsættende aktivitet	18
Totalindkomstopgørelse	19
Balance pr. 31. december 2019	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 2019 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 27. marts 2020

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 2019 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019, 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 2020

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

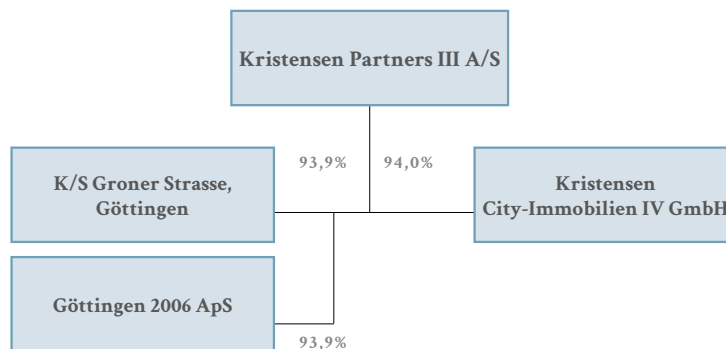
Danske Bank A/S
Prinsensgade 11
DK-9100 Aalborg



Ledelsesberetning

Side 8-16

KONCERNOVERSIGT



Ovenstående figur viser koncernen pr. 31. december 2019. Der er ingen ændringer i forhold til 31. december 2018.

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 udsagn 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 Oldenburg og Pforzheim. Ejendommene ejes af henholdsvis moderselskabet og Kristensen City-Immobilien IV GmbH.

Investeringsstrategi

Koncernen har afhændet hovedparten af sine ejendomme, og der vil fremover ikke blive erhvervet nye ejendomme. Der er dog i 2019 overtaget en mindre ejendom, idet der i den oprindelige salgsaftale for Kristensen City Immobilien AG var aftalt, at ejendommen i Oldenburg under visse forudsætninger skulle tilbagekøbes.

Pr. 31. december 2019 udgør værdien af koncernens ejendomme DKK 88,4 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 12.

Ledelsesberetning

Finansieringsstrategi

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

Der henvises i øvrigt til risikoafsnittet i note 22 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. 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

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 ejendommene en øget salgsværdi.

UDVIKLING I ÅRET

Tysk økonomi

Udviklingen i den tyske økonomi har i 2019 været relativ høj. Det tyske BNP forventes at stige med 0,8% i 2019 samtidig med at den gennemsnitlige arbejdsløshed faldt til 5,0% fra 5,2%.

Årets ejendomshandler

I 2019 forblev Tyskland det største investeringsmarked for fast ejendom i Europa med en omsætning på omkring EUR 91 mia. Kontorejendomssegmentet er det største investeringssegment i Tyskland og udgør ca. 40% 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. Oldenburg og Pforzheim, skal ligeledes afhændes. For førstnævntes vedkommende pågår der forhandlinger med en interesseret køber, mens salg af den sidstnævnte afventer afslutning af en igangværende byfornyelse af bydelen hvor ejendommen er beliggende. Byfornyelsen forventes at have en gunstig indvirkning på ejendommens værdi, og som følge heraf er det ikke optimalt, at afhænde ejendommen før byfornyelsen er afsluttet.

Egne aktier

Der er i 2019 ikke erhvervet egne aktier, og selskabets beholdning af egne aktier udgør fortsat 22.000 stk.

Øvrig finansiering

Lånet til Pforzheim-ejendommen (Kristensen City-Immobilien IV GmbH) er finansieret frem til juli 2021.

Driften

Driftsresultatet for selskabets tilbageværende ejendomme udgør i 2019 et overskud på DKK 6,7 mio.

Regulering af ejendommene til dagsværdi

Ejendommen i Göttingen blev afhændet med et regnskabsmæssigt tab på DKK 6,6 mio. til følge, primært på grund af ekstraordinære udgifter til færdiggørelse af den i 2018 påbegyndte ombygning.

Ejendommen i Oldenburg er nedskrevet med DKK 1,6 mio. til forventet salgsværdi.

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 underskud på DKK 5,3 mio., hvilket er DKK 2,3 mio. lavere end forventet ved halvårsregnskabet. Den væsentligste årsag til den negative afvigelse er, at ejendommen i Oldenburg var forventet solgt med en avance i 2. halvår 2019, mens den nu forventes solgt i 1. halvår 2020 med et tab.

Det samlede resultat er utilfredsstillende.

Udbytte

Det for 2018 vedtagne udbytte på TDKK 63.385 blev delvist udbetalt i august 2019. Det resterende beløb vil blive udbetalt når der skabes likviditet hertil, forventet 2020. Der foreslås ikke udloddet udbytte for 2019.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Koncernens lejere er i brancher som er blandt de hårdest ramte af den aktuelle sundhedskrise. Det forventes imidlertid at være en forbigående effekt, som ikke påvirker den langsigtede værdi af koncernens ejendomme. Skulle sundhedskrisen mod forventning udvikle sig til en egentlig økonomisk krise, kan faldende ejendomsværdier ikke udelukkes. I forventningerne til 2020 er det forudsat, at Corona virussen kun får begrænset indvirkning på koncernens resultat.

Bortset fra ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

FORVENTNINGER TIL 2020

Drift

Ejendommen i Oldenburg indgår kun i driften indtil den bliver solgt. Den øvrige drift, inklusiv ejendommen i Pforzheim, forventes på et uændret niveau.

Salg af ejendomme

Der pågår konkrete forhandlinger om salg af ejendommen i Oldenburg, og ejendommen forventes solgt i 1. halvår 2020. Et salg af ejendommen i Pforzheim på nuværende tidspunkt vurderes ikke at være optimalt, da der pågår byfornyelse i den bydel ejendommen er beliggende, hvilket giver lidt usikkerhed om fremtiden.

Konklusion

Ledelsen forventer under disse omstændigheder, at resultatet for det kommende år vil udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 3,5 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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsætning	7.551	6.635	6.461	30.844	41.234
Bruttoresultat	-1.580	32.812	4.022	-7.264	46.253
Resultat af primær drift	-3.012	31.464	3.347	-17.635	41.811
Finansielle poster, netto	-2.371	-2.908	-3.122	-16.686	-12.574
Resultat før skat	-5.383	28.556	225	-34.321	29.237
Årets resultat i alt	-5.309	25.958	-39	-35.568	24.129
Pengestrøm fra driftsaktivitet	6.454	-1.858	2.942	-21.011	16.975
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	74.055	-6.361	0	410.656	-97
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-78.208	-3.696	-14.695	-378.962	-25.686
Ændring i likvider	2.301	-11.915	-11.753	10.683	-8.808
Antal medarbejdere	0	0	0	0	0

HOVEDTAL PR. ULTIMO

Balancesum	96.234	183.798	162.664	176.571	592.239
Egenkapital før minoritetsinteresser	34.156	102.565	77.908	77.920	227.682
Egenkapital	38.300	106.975	80.923	78.945	240.284

NØGLETAL

Bruttomargin	neg.	494,5%	62,3%	Neg.	112,2%
Overskudsgrad	neg.	474,2%	51,8%	Neg.	101,4%
Afkastningsgrad	neg.	17,1%	2,1%	Neg.	7,1%
Soliditetsgrad	39,8%	58,2%	49,7%	45,8%	40,6%
Forrentning af egenkapital	neg.	27,6%	Neg.	Neg.	10,2%
Ordinær indre værdi pr. aktie (DKK)	3,77	11,33	8,60	8,61	25,14

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 2019

	Lejeindtægt 2019	Udlejnings- procent	Bogført værdi	Amortiseret restgæld	Afkastprocent
Kristensen Partners III A/S					
Oldenburg	852	100%	6.274	0	6,25%
Kristensen City-Immobilien IV GmbH					
Pforzheim	5.887	100%	82.167	39.984	6,75%
TOTAL	6.739		88.441	39.984	

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 22 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 23 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.

Ændring i forhold til tidligere år

Da ejendommen i Pforzheim ikke længere forventes solgt inden for en 12 måneders periode, er daterselskabet Kristensen City-Immobilien IV GmbH i modsætning til tidligere år nu anset for at være en fortsættende aktivitet, og ikke en ophørende. Tilsvarende er selskabets aktiver og passiver ikke længere præsenteret som hhv. aktiver bestemt for salg og forpligtelser vedrørende aktiver bestemt for salg. Resultatopgørelsens sammenligningstal er tilpasset til den nye klassifikation, mens sammenligningstallene i balancen er uændrede.

Resultatopgørelse

Koncernen

Ophørende aktiviteter

Nettoomsætningen for koncernens ophørende aktiviteter udgjorde DKK 1,7 mio.

Bruttoresultatet realiseredes med DKK -7,0 mio. efter afholdelse af driftsomkostninger på DKK 0,5 mio. og regulering af ejendomme til dagsværdi DKK -8,2 mio.

Resultat af primær drift udgjorde DKK -7,2 mio., hvilket inkluderede DKK 0,3 mio. henført til administrationsomkostninger.

Finansielle poster udgjorde netto en omkostning på DKK 0,9 mio., der hovedsageligt består af renteudgifter.

Resultat før skat blev dermed et underskud på DKK 8,1 mio. Selskabsskat er indregnet som en indtægt på DKK 0,6 mio.

Årets resultat for de ophørende aktiviteter blev således et underskud på DKK 7,5 mio.

Fortsættende aktiviteter

Nettoomsætningen for koncernens fortsættende aktiviteter udgjorde DKK 5,9 mio.

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

Resultat af primær drift udgjorde DKK 4,2 mio., hvilket inkluderede DKK 1,2 mio. henført til administrationsomkostninger.

Finansielle poster udgjorde netto en omkostning på DKK 1,5 mio., der hovedsageligt består af renteudgifter.

Årets skat udgjorde en udgift på DKK 0,5 mio.

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

Aktiver

Koncernens samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2019 i alt DKK 96,2 mio.

Investerings ejendomme udgør DKK 88,4 mio., hvoraf DKK 6,3 mio. er opført under aktiver bestemt for salg.

De likvide beholdninger udgør DKK 4,1 mio., inklusiv aktiver bestemt for salg.

Forpligtelser

Pr. 31. december 2019 har koncernen forpligtelser på i alt DKK 57,9 mio., hvoraf DKK 42,6 mio. er opført som langfristede. Ejendommenes amortiserede restgæld udgør DKK 40,0 mio., og lånenes dagsværdi er opgjort til DKK 41,0 mio.

Egenkapital

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2019 DKK 38,3 mio., hvilket er DKK 68,7 mio lavere end egenkapitalen pr. 31. december 2018, primært som følge af udbetaling af udbytte.

Indre værdi

Pr. 31. december 2019 udgør aktiernes indre værdi DKK 3,77 pr. stk. (nominelt DKK 0,06).

Pengestrømme

Den samlede drift har i 2019 påvirket likviditeten med DKK 6,5 mio.

Ejendommen i Göttingen blev solgt for DKK 92,4 mio. efter der var foretaget ombygning for DKK 10,4 mio. i 2019, mens der blev investeret DKK 7,9 mio. i anskaffelse af ejendommen i Oldenburg.

Der er i 2019 afdraget DKK 27,5 mio. på prioritetslånene i koncernens ejendomme i Göttingen og Pforzheim.

Årets samlede pengestrøm udgør således en netto likviditetstilførsel på DKK 2,3 mio., og de samlede likvide beholdninger pr. 31. december 2019 udgør DKK 4,1 mio.

Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2019	2018	2019	2018
	OPHØRENDE AKTIVITET				
3	Nettoomsætning	852	0	1.664	719
4	Driftsomkostninger	484	-4.023	-457	-5.342
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	-1.608	0	-8.187	15.151
	Bruttoresultat	-272	-4.023	-6.980	10.528
5	Administrationsomkostninger	0	0	-259	-436
	Resultat af primær drift	-272	0	-7.239	10.092
6	Finansielle indtægter	0	0	205	36
7	Finansielle omkostninger	0	0	-1.063	-1.652
	Resultat før skat	-272	-4.023	-8.097	8.476
8	Selskabsskat	0	0	554	-556
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	-272	-4.023	-7.543	7.920

Resultatopgørelse

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2019	2018	2019	2018
	FORTSÆTTENDE AKTIVITET				
3	Nettoomsætning	0	0	5.887	5.916
4	Driftsomkostninger	0	0	-487	-320
	Hensat til imødegåelse af tab på garantier, tilbageført	0	7.003	0	7.003
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	9.685
	Bruttoresultat	0	7.003	5.400	22.284
5	Administrationsomkostninger	-689	-339	-1.173	-912
	Resultat af primær drift	-689	6.664	4.227	21.372
6	Finansielle indtægter	185	442	41	164
7	Finansielle omkostninger	-313	-159	-1.554	-1.456
	Resultat af kapitalandele	-4.520	4.575	0	0
	Resultat før skat	-5.337	11.522	2.714	20.080
8	Selskabsskat	107	81	-480	-2.042
	Årets resultat for fortsættende aktiviteter	-5.230	11.603	2.234	18.038
	Årets resultat for ophørende aktiviteter	-272	-4.023	-7.543	7.920
	Årets resultat i alt	-5.502	7.580	-5.309	25.958
	Fordeles således:				
	Forslag til udbytte for regnskabsåret:				
	Overført fra særlig reserve	0	59.363	0	59.363
	Overført fra frie reserver	0	4.022	0	4.022
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-5.502	-55.805	-5.042	-38.816
	Minoritetsinteresser	0	0	-267	1.389
	Årets resultat	-5.502	7.580	-5.309	25.958

Totalindkomstopgørelse

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
Årets resultat	-5.502	7.580	-5.309	25.958
Valutakursreguleringer ved omregning af udenlandske enheder	0	0	19	94
Anden totalindkomst efter skat	0	0	19	94
Totalindkomst i alt	-5.502	7.580	-5.290	26.052
Fordeles således:				
Forslag til udbytte for regnskabsåret:				
Overført fra særlig reserve	0	59.363	0	59.363
Overført fra frie reserver	0	4.022	0	4.022
Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S	-5.502	-55.805	-5.024	-38.728
Minoritetsinteresser	0	0	-266	1.395
Årets totalindkomst	-5.502	7.580	-5.290	26.052

Balance - Aktiver pr. 31. december 2019

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2019	2018	2019	2018
	AKTIVER				
9	Investeringsejendomme	0	0	82.167	0
10	Kapitalandele i dattervirksomheder	31.747	0	-	-
11	Tilgodehavender	1.885	1.884	1.885	1.884
	Langfristede aktiver i alt	33.632	1.884	84.052	1.884
11	Tilgodehavender	692	55.802	1.554	7.197
	Likvide beholdninger	1.734	476	2.879	476
	Kortfristede aktiver i alt	2.426	56.278	4.433	7.673
24	Aktiver bestemt for salg	6.274	36.258	7.749	174.241
	Aktiver i alt	42.332	94.420	96.234	183.798

Balance - Passiver pr. 31. december 2019

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
PASSIVER					
	Aktiekapital	545	545	545	545
	Overført resultat	405	5.907	33.611	38.635
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	63.385	0	63.385
	Aktionærerne i Kristensen Partners III A/S' andel af egenkapitalen	950	69.837	34.156	102.565
	Minoritetsinteresser	-	-	4.144	4.410
12	Egenkapital	950	69.837	38.300	106.975
13	Kreditinstitutter	0	0	38.796	0
8	Udskudt skat	0	0	3.774	0
	Langfristede forpligtelser i alt	0	0	42.570	0
13	Kreditinstitutter	0	0	1.188	0
14	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	41.382	24.583	13.245	279
25	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	0	0	931	76.544
	Kortfristede forpligtelser i alt	41.382	24.583	15.364	76.823
	Forpligtelser i alt	41.382	24.583	57.934	76.823
	Passiver i alt	42.332	94.420	96.234	183.798

NOTER UDEN HENVISNING

- 1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger
- 2 Segmentoplysninger
- 15 Bestyrelsesafłønning
- 16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 17 Eventualaktiver og -forpligtelser
- 18 Kontraktlige forpligtelser
- 19 Nærtstående parter
- 22 Risici
- 23 Dagsværdiansættelse

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
	Egenkapital primo	69.837	62.257	106.975	80.923
	Årets totalindkomst	-5.502	7.580	-5.290	26.052
	Udbytte	-63.385	0	-63.385	0
	Egenkapitalbevægelser i alt	-68.887	7.580	-68.675	26.052
12	Egenkapital ultimo	950	69.837	38.300	106.975

Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
	Årets resultat før skat for ophørende aktiviteter	-272	-4.023	-8.097	8.476
	Heraf finansielle indtægter	0	0	-205	-36
	Heraf finansielle omkostninger	0	0	1.063	1.652
20	Regulering for ikke-likvide driftsposter	1.608	0	8.332	-25.080
21	Ændring i driftskapital	0	0	-4.045	4.526
	Pengestrøm fra primær drift	1.336	-4.023	-2.952	-10.462
	Finansielle indtægter, betalt	0	0	55	36
	Finansielle omkostninger, betalt	0	0	-1.063	-1.426
	Selskabsskat, betalt	0	0	-1	-2.954
	Pengestrøm fra driftsaktivitet (ophørende aktivitet)	1.336	-4.023	-3.961	-14.806
	Årets resultat før skat for fortsættende aktiviteter	-5.337	11.522	2.714	20.080
	Heraf finansielle indtægter	-185	-442	-41	-164
	Heraf finansielle omkostninger	313	159	1.554	1.456
20	Regulering for ikke-likvide driftsposter	4.367	-4.500	-125	255
21	Ændring i driftskapital	7.088	-7.293	6.572	-7.293
	Pengestrøm fra primær drift	6.246	-554	10.674	14.334
	Finansielle indtægter, betalt	185	280	41	2
	Finansielle omkostninger, betalt	-169	-159	-1.410	-1.456
	Selskabsskat, betalt	88	68	1.110	68
	Pengestrøm fra driftsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	6.350	-4.388	10.415	12.948
	Pengestrøm fra driftsaktivitet i alt	7.686	-4.388	6.454	-1.858

(fortsættes næste side)

Opgørelse af pengestrømme

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
(fortsat fra forrige side)				
Investering i investeringsejendomme, netto	-7.883	0	74.055	-6.361
Ændring i udlån til tilknyttede virksomheder	52.191	-4.560	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet (ophørende aktivitet)	44.308	-4.560	74.055	-6.361
Pengestrøm fra investeringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	0	0	0	0
Pengestrøm fra investeringsaktivitet i alt	44.308	-4.560	74.055	-6.361
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser, jf. note 13	0	0	-26.285	-3.696
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (ophørende aktiviteter)	0	0	-26.285	-3.696
Afdrag/indfrielse på langfristede forpligtelser, se note 13	0	0	-1.187	0
Udbytte	-50.736	0	-50.736	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet (fortsættende aktiviteter)	-50.736	0	-51.923	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet i alt	-50.736	0	-78.208	-3.696
Ændring i likvider	1.258	-8.948	2.301	-11.915
Likvider primo	476	9.424	1.787	13.702
Likvide midler ultimo	1.734	476	4.088	1.787
Heraf medtaget under note 24, "Aktiver bestemt for salg"	0	0	1.209	1.311
Likvide midler ultimo i alt	1.734	476	2.879	476

Noteoversigt

Note nr.		Side
VÆSENTLIGE NOTER		
1	Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger	26
22	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	Investeringsejendomme	37
10	Kapitalandele i dattervirksomheder	38
11	Tilgodehavender	39
12	Egenkapital	40
13	Kreditinstitutter	42
14	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	44
24	Aktiver bestemt for salg	56
25	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg	57
ØVRIGE NOTER		
2	Segmentoplysninger	27
15	Bestyrelsesafłønning	46
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	46
17	Eventualaktiver og -forpligtelser	47
18	Kontraktlige forpligtelser	47
19	Nærtstående parter	48
20	Regulering for ikke-likvide driftsposter	49
21	Ændring i driftskapital	50
23	Dagsværdiansættelse	55

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Moderselskabet

De estimater og vurderinger, der ligger til grund for indregning af visse poster i regnskabet 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 selskabet beløbet i forhold til en række rimelige estimater af handelsværdien. Når selskabet foretager skøn, tages oplysninger fra en række forskellige kilder i betragtning, bl.a.:

i) priser på et aktivt marked for ejendomme af forskellig art, ejendommens tilstand og placering med justeringer, der tager højde for sådanne forskelle;

ii) seneste priser på lignende ejendomme på mindre aktive markeder med justeringer, der tager højde for eventuelle ændringer i økonomiske forhold siden de transaktioner, der fandt sted til disse priser, og

iii) opgørelse af kapitalværdien på grundlag af estimater udledt af betingelserne i eventuelle eksisterende lejekontrakter eller andre kontrakter og (hvor det er muligt) af ekstern dokumentation såsom nuværende markedshuslejer for lignende ejendomme med samme placering og i samme stand, og ved brug af diskonterings satser, som afspejler de aktuelle markedsvurderinger af usikkerheden med hensyn til likviditetens størrelse og tidsberegning.

Fastsættelsen af dagsværdien pr. 31. december 2019 for selskabets ejendom er foretaget i henhold til IFRS 13 og IAS 40 blandt andet ved kapitalisering af ejendommens løbende afkast baseret på generelle forudsætninger for vækst, markedets lejevilkår samt tomgang og under hensyn til ejendommens beskaffenhed, beliggenhed og lejerstruktur som beskrevet under "Regnskabspraksis".

Den anvendte diskonterings satser fremgår af ejendomsoversigten på side 14.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2019 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets lejer er i en branche som er blandt de hårdest ramte af den aktuelle sundhedskrise. Det forventes imidlertid at være en forbigående effekt, som ikke påvirker den langsigtede værdi af selskabets ejendom. Skulle sundhedskrisen mod forventning udvikle sig til en egentlig økonomisk krise, kan faldende ejendomsværdier ikke udelukkes.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1 Kritiske regnskabsmæssige skøn og vurderinger (fortsat)

Koncernen

De estimater og vurderinger, der ligger til grund for indregning af visse poster i koncernregnskabet vurderes løbende og er baseret på historisk erfaring og andre faktorer, herunder forventninger om fremtidige begivenheder, som sandsynligvis vil indtræffe under de givne omstændigheder.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Den bedste dokumentation for dagsværdien er prisen på et aktivt marked for lignende ejendomstransaktioner. Hvis sådanne oplysninger ikke er til rådighed, fastsætter koncernen beløbet i forhold til en række rimelige estimater af handelsværdien. Når koncernen foretager skøn, tages oplysninger fra en række forskellige kilder i betragtning, bl.a.:

i) priser på et aktivt marked for ejendomme af forskellig art, ejendommenes tilstand og placering med justeringer, der tager højde for sådanne forskelle;

ii) seneste priser på lignende ejendomme på mindre aktive markeder med justeringer, der tager højde for eventuelle ændringer i økonomiske forhold siden de transaktioner, der fandt sted til disse priser, og

iii) opgørelse af kapitalværdien på grundlag af estimater udledt af betingelserne i eventuelle eksisterende lejekontrakter eller andre kontrakter og (hvor det er muligt) af ekstern dokumentation såsom nuværende markedshuslejer for lignende ejendomme med samme placering og i samme stand, og ved brug af diskonterings satser, som afspejler de aktuelle markedsvurderinger af usikkerheden med hensyn til likviditetens størrelse og tidsberegning.

Fastsættelsen af dagsværdierne pr. 31. december 2019 for koncernens 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.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2019 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

Oplysning om betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Koncernens lejere er i brancher som er blandt de hårdest ramte af den aktuelle sundhedskrise. Det forventes imidlertid at være en forbigående effekt, som ikke påvirker den langsigtede værdi af koncernens ejendomme. Skulle sundhedskrisen mod forventning udvikle sig til en egentlig økonomisk krise, kan faldende ejendomsværdier ikke udelukkes.

Noter til koncern- og årsregnskabet

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).

Ejendommen i Pforzheim forventes ikke længere solgt indenfor en kortere periode, og er således nu betragtet som fortsættende.

	GÖTTINGEN (ophørende)		PFORZHEIM (fortsættende)	
	2019	2018	2019	2018
Nettoomsætning	812	719	5.887	5.916
Finansielle indtægter	603	323	41	0
Finansielle omkostninger	-1.647	-2.222	-1.241	-1.297
Resultat før skat	-8.011	12.217	3.716	13.410
Skat	1.268	-1.934	-588	-2.122
Regulering af ejendomme til dagsværdi	-6.579	15.151	0	9.685
Segmentaktiver	1.475	90.093	84.174	84.149
Segmentforpligtelser	-1.466	79.842	18.017	21.150
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	-81.938	6.361	0	0

	OLDENBURG (ophørende)	
	2019	2018
Nettoomsætning	852	0
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	0	0
Resultat før skat	-272	0
Skat	87	0
Regulering af ejendomme til dagsværdi	-1.608	0
Segmentaktiver	6.274	0
Segmentforpligtelser	0	0
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	7.883	0

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2 Segmentoplysninger (fortsat)

	AFHÆNDEDE EJENDOMME		IKKE FORDEL T	
	2019	2018	2019	2018
Nettoomsætning	0	0	0	0
Finansielle indtægter	0	0	-398	-123
Finansielle omkostninger	0	0	271	411
Resultat før skat	0	0	-816	2.929
Skat	0	0	-693	1.459
Regulering af ejendomme til dagsværdi	0	0	0	0
Segmentaktiver	0	0	4.311	9.557
Segmentforpligtelser	0	0	41.382	-24.169
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)	0	0	0	0
			IALT	
			2019	2018
Nettoomsætning			7.551	6.635
Finansielle indtægter			246	200
Finansielle omkostninger			-2.617	-3.108
Resultat før skat			-5.383	28.556
Skat			74	-2.598
Regulering af ejendomme til dagsværdi			-8.187	24.836
Segmentaktiver			96.234	183.798
Segmentforpligtelser			57.933	76.823
Anlægsinvesteringer (pengestrømme)			-74.055	6.361

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
3	Nettoomsætning				
	Lejeindtægt, ophørende aktivitet	852	-	1.664	719
	Lejeindtægt, fortsættende aktivitet	-	-	5.887	5.916
	I alt	852	-	7.551	6.635

Lejeindtægter hidrører primært fra udlejning til forretninger, samt en mindre del fra boliglejemål og liberale erhverv m.v. Den årlige leje for den nuværende portefølje udgør ca. DKK 6,4 mio. (2018: DKK 10,8 mio.).

Det gennemsnitlige opsigelsesvarsel udgør 60 måneder, for hvilken periode lejeindtægterne udgør DKK 31,8 mio. (2018: 61 mdr./DKK 54,5 mio.). Heraf falder DKK 6,4 mio. inden for det kommende år, DKK 25,4 mio. mellem 1-5 år og DKK 0,0 mio. senere end fem år efter balancedagen (2018: DKK 10,3 mio./DKK 16,5 mio./DKK 27,7 mio.).

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
4 Driftsomkostninger				
Vedligeholdelsesomkostninger	610	-4.023	-98	-4.171
Ejendomsadministration	0	0	-10	-814
Ufordelte driftsomkostninger	-126	0	-195	-33
Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål	0	0	-154	-324
Ophørende aktiviteter	484	-4.023	-457	-5.342
Vedligeholdelsesomkostninger	0	0	-310	-143
Ejendomsadministration	0	0	-177	-177
Ufordelte driftsomkostninger	0	0	0	0
Driftsomkostninger, ikke udlejede lejemål	0	0	0	0
Fortsættende aktiviteter	0	0	-487	-320
I alt	484	-4.023	-944	-5.662

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
5	Administrationsomkostninger				
	Selskabsadministrationshonorar	0	0	-174	-396
	Revisionshonorar	0	0	-17	-15
	Konsulenthonorar	0	0	-61	-23
	Administrationsomkostninger i øvrigt	0	0	-7	-2
	Ophørende aktiviteter	0	0	-259	-436
	Selskabsadministrationshonorar	0	0	-367	-289
	Bestyrelseshonorar	-160	-160	-160	-160
	Revisionshonorar	-85	-76	-114	-104
	Konsulenthonorar	-102	-72	-185	-301
	Administrationsomkostninger i øvrigt	-342	-31	-347	-58
	Fortsættende aktiviteter	-689	-339	-1.173	-912
	I alt	-689	-339	-1.432	-1.348

Vedrørende aflønning af ledelsen henvises til note 15.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
6	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	150	0
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	0	55	36
	Ophørende aktiviteter	0	0	205	36
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	185	278	0	0
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	162	0	162
	Finansielle indtægter i øvrigt	0	2	41	2
	Fortsættende aktiviteter	185	442	41	164
	I alt	185	442	246	200

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
7	Finansielle omkostninger				
	Rente- og låneomkostninger, kreditinstitutter	0	0	-777	-1.397
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	-244	-15
	Renteomkostninger i øvrigt	0	0	-42	-13
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	0	0	0	-227
	Ophørende aktiviteter	0	0	-1.063	-1.652
	Rente- og låneomkostninger, kreditinstitutter	0	0	-1.373	-1.402
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-153	-143	0	0
	Renteomkostninger i øvrigt	-16	-16	-37	-54
	Valutakursgevinster/-regulering i alt	-144	0	-144	0
	Fortsættende aktiviteter	-313	-159	-1.554	-1.456
	I alt	-313	-159	-2.617	-3.108

Der er sammenlagt afholdt låneomkostninger ved optagelse af lån fra kreditinstitutter på TDKK 3.182 (2018: TDKK 3.182). Låneomkostningerne er fuldt ud amortiserede og udgiften i indeværende år er dermed TDKK 0 (2018: TDKK 0).

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
8	Selskabsskat				
	Årets aktuelle skat	0	0	-1	-1
	Årets udskudte skatter	0	0	555	-555
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0	0	0
	Skat af årets resultat, ophørende aktiviteter	0	0	554	-556
	Årets aktuelle skat	107	13	-240	-405
	Årets udskudte skatter	0	0	-241	-1.705
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	68	1	68
	Skat af årets resultat, fortsættende aktiviteter	107	81	-480	-2.042
	Skat af årets resultat ialt	107	81	-480	-2.598
	Afstemning af effektiv skattesats:				
	Forventet skattesats (vægtet) *	22,0%	22,0%	17,1%	17,2%
	Skattefrie indtægter / ikke fradragsberettigede omkostninger	-17,8%	-22,2%	-0,1%	-5,0%
	Tysk skat	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ikke aktiverede skattemæssige underskud	-2,3%	0,0%	-15,6%	-4,1%
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0,0%	-0,9%	0,0%	-0,2%
	Effektiv skattesats	1,9%	-1,1%	1,4%	7,8%

*) 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 koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
8	Selskabsskat (fortsat)				
	Udskudt skat kan specificeres således:				
	Ophørende aktiviteter				
	Investeringsejendomme	0	0	0	555
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Værdi af fremførte skattemæssige underskud	0	0	0	0
	Indregnet udskudt skat ultimo, ophørende aktiviteter	0	0	0	555
	Indregnet udskudt skat primo	0	0	-555	-1.750
	Kursregulering af indregnet udskudt skat primo	0	0	0	0
	Overført til fortsættende aktiviteter	0	0	0	1.750
	Årets udskudte skat, ophørende aktiviteter	0	0	-555	555
	Fortsættende aktiviteter				
	Investeringsejendomme	0	0	3.774	3.463
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Værdi af fremførte skattemæssige underskud	0	0	0	0
	Indregnet udskudt skat ultimo, fortsættende aktiviteter	0	0	3.774	3.463
	Indregnet udskudt skat primo	0	0	-3.463	0
	Korrektion primo, udskudt skat overført til aktuel skat	0	0	-70	0
	Kursregulering primo	0	0	0	0
	Skat vedr. solgte aktiviteter samt øvrige reguleringer	0	0	0	-8
	Overført fra ophørende aktiviteter	0	0	0	-1.750
	Årets udskudte skat, fortsættende aktiviteter	0	0	241	-1.705

Den indregnede, udskudte skatteforpligtelse udgør i alt TDKK 3.774 (2018: TDKK 4.018), og vedrører alene tysk indkomst. Der indregnes ikke udskudte skatteaktiver i moderselskabet på trods af fremførbare skattemæssige underskud, da disse ikke forventes at kunne udnyttes.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
9	Investeringsjendomme				
	Bogført værdi primo	-	-	0	0
	Kursregulering	-	-	27	0
	Regulering af ejendomme til dagsværdi	-	-	0	0
	Overført fra "Aktiver bestemt for salg"	-	-	82.140	0
	Bogført værdi ultimo	-	-	82.167	0
	Der fordeler sig således:				
	Pforzheim	-	-	82.167	0
	Bogført værdi ultimo	-	-	82.167	0

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
10	Kapitalandele i dattervirksomheder			
Kostpris primo	36.285	36.204	-	-
Kursregulering	20	81	-	-
Årets tilgang	0	0	-	-
Årets afgang	0	0	-	-
Kostpris ultimo	36.305	36.285	-	-
Nedskrivning primo	27	4.609	-	-
Kursregulering	0	14	-	-
Årets nedskrivning	4.531	0	-	-
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	0	-4.596	-	-
Nedskrivning ultimo	4.558	27	-	-
Overført til "Aktiver bestemt for salg"	0	36.258	-	-
Regnskabsmæssig værdi ultimo	31.747	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:

	2019	2018	2019	2018
Omsætning	6.699	6.635	-	-
Årets resultat (inkl. minoritetsinteresser)	-4.328	22.953	-	-
Aktiver	85.649	149.941	-	-
Forpligtelser	29.200	100.921	-	-
Andel af årets resultat	-4.061	21.565	-	-
Andel af egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)	56.448	49.020	-	-

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
11	Tilgodehavender				
	Aktiver bestemt for salg				
	Tilgodehavender hos lejere	0	0	178	6
	Momstilgodehavende	0	0	58	0
	Øvrige tilgodehavender	0	0	30	2.268
	Aktiver bestemt for salg i alt	0	0	266	2.274
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
	Langfristede aktiver	0	0	0	0
	Kortfristede aktiver	0	0	266	2.274
	I alt	0	0	266	2.274
	Fortsættende aktiviteter				
	Tilgodehavender hos lejere	0	0	149	0
	Tilgodehavender hos datterselskaber	0	48.605	0	0
	Momstilgodehavender	0	0	628	0
	Øvrige tilgodehavender	2.577	9.081	2.662	9.081
	Fortsættende aktiviteter i alt	2.577	57.686	3.439	9.081
	Tilgodehavender er indregnet således i balancen:				
	Langfristede aktiver	1.885	1.884	1.885	1.884
	Kortfristede aktiver	692	55.802	1.554	7.197
	I alt	2.577	57.686	3.439	9.081
	Tilgodehavender i alt	2.577	57.686	3.705	11.355

Pr. 31. december 2019 er der foretaget hensættelser på i alt TDKK 1.232 (2018: TDKK 1.232) til tab på det opførte tilgodehavende hos lejere. Ændringen i hensættelse med tillæg af konstaterede tab medfører en samlet udgift for året på TDKK 0 (2018: TDKK 4).

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB			Udbytte	I alt
		Aktie-kapital	Særlig reserve	Overført resultat		
12	Egenkapital					
	Saldo pr. 31. december 2017	545	59.363	2.349	0	62.257
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2018	-	-59.363	3.558	63.385	7.580
	Betalt ordinært udbytte	-	0	0	0	0
	Udbytte af egne aktier	-	0	0	0	0
	Saldo pr. 31. december 2018	545	0	5.907	63.385	69.837
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2019	-	0	-5.502	0	-5.502
	Betalt udbytte	-	0	0	-63.385	-63.385
	Udbytte egne aktier	-	0	0	0	0
	Saldo pr. 31. december 2019	545	0	405	0	950

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 koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	KONCERN						
	Aktie- kapital	Særlig reserve	Overført resultat	Udbytte	Minori- tetsinte- resser	I alt	
12	Egenkapital (fortsat)						
	Saldo pr. 31. december 2017	545	59.363	18.000	0	3.015	80.923
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2018	-	-59.363	20.635	63.385	1.395	26.052
	Overførsel til minoritetsinteresser	-	0	0	0	0	0
	Saldo pr. 31. december 2018	545	0	38.635	63.385	4.410	106.975
	Totalindkomst for perioden 1. januar til 31. december 2019	-	0	-5.024	0	-266	-5.290
	Betalt udbytte	-	0	0	-63.385	0	-63.385
	Udbytte egne aktier	-	0	0	0	0	0
	Saldo pr. 31. december 2019	545	0	33.611	0	4.144	38.300

Moderselskabet har pr. 31. december 2019 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 koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2019	2018	2019	2018	
13	Kreditinstitutter				
	Gæld til kreditinstitutter fremkommer således:				
	Gæld til kreditinstitutter primo	0	0	67.434	70.917
	Årets afdrag	0	0	-27.472	-3.696
	Kursregulering	0	0	22	213
	I alt	0	0	39.984	67.434
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				
	Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	0	67.434
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt	0	0	0	67.434
	Dagsværdi	0	0	0	68.792
	Nominal værdi	0	0	0	67.434
	Fortsættende aktiviteter				
	Gæld til kreditinstitutter er indregnet således i balancen:				
	Langfristede forpligtelser	0	0	38.796	0
	Kortfristede forpligtelser	0	0	1.188	0
	Fortsættende aktiviteter i alt	0	0	39.984	0
	Dagsværdi	0	0	40.976	0
	Nominal værdi	0	0	39.984	0

Låneaftalen vedrørende datterselskabet Kristensen City-Immobilien IV indeholder en renteswapaftale, der pr. 31. december 2019 har en værdi på TDKK -992. Denne renteswap indregnes ikke i balancen, da den er en integreret del af låneaftalen.

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici i note 22 samt forpligtelsernes placering i dagsværdihierarkiet, note 23.

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 koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Dags- værdi	Bogført værdi
13	Kreditinstitutter (fortsat)					
	2019:					
	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				0	0
	Pforzheim	30-06-2021	Fast	2,98%	40.976	39.984
	Forpligtelser vedr. fortsættende aktiver				40.976	39.984
	I alt pr. 31. december 2019				40.976	39.984

Koncernens amortiserede gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2019 DKK 40,0 mio. Prioritetslånet er desuden opgjort til dagsværdi pr. 31. december 2019 jvf. ovenfor med en forpligtelse på DKK 41,0 mio.

	Udløb	Fast/ variabel	Effektiv rente	Dags- værdi	Bogført værdi
2018:					
Göttingen	30-04-2018	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

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
14	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser			
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg				
Leverandørgæld	0	0	417	1.353
Skyldige finansielle omkostninger	0	0	0	75
Konsulenthonorarer	0	0	0	36
Revisionshonorarer	0	0	9	0
Vedligeholdelsesarbejde	0	0	75	0
Anden gæld	0	0	430	559
Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg i alt	0	0	931	2.023
Gæld er indregnet således i balancen:				
Langfristede passiver	0	0	0	0
Kortfristede passiver	0	0	931	2.023
I alt	0	0	931	2.023
Dagsværdi	0	0	931	2.023
Nominel værdi	0	0	931	2.023

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
14	Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser (fortsat)			
Fortsættende aktiviteter				
Leverandørgæld	39	0	211	0
Bestyrelses honorarer	111	108	111	108
Revisions honorarer	73	90	88	90
Gæld til tilknyttede virksomheder	28.462	24.304	0	0
Skyldigt udbytte	12.654	6	12.654	6
Anden gæld	43	75	181	75
Fortsættende aktiviteter i alt	41.382	24.583	13.245	279
Gælden er indregnet således i balancen:				
Langfristede forpligtelser	0	0	0	0
Kortfristede forpligtelser	41.382	24.583	13.245	279
I alt	41.382	24.583	13.245	279
Dagsværdi	41.382	24.583	13.245	279
Nominel værdi	41.382	24.583	13.245	279
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser i alt	41.382	24.583	13.245	279

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

15 Bestyrelsesaflønnning

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 160 i bestyrelseshonorar (2018: DKK 160).

		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2019	2018	2019	2018

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

Investeringsejendomme	-	-	82.167	170.657
Lejetilgodehavender	-	-	149	6
Likvide beholdninger	-	-	311	0
Gæld til kreditinstitutter for hvilken, der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	-	-	40.976	68.792

Hovedparten af koncernens likvide midler indestår på ordinære indlånskonti.

Der er tinglyst ejendoms pant ("Grundschuld") i ejendommene til et beløb af i alt EUR 6,9 mio. (2018: EUR 14,6 mio.). Ejendoms pantet er stillet til sikkerhed for hypotekbanklånet.

I henhold til lånebetingelserne for det 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.

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

17 Eventualaktiver og -forpligtelser

Ingen.

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

18 Kontraktlige forpligtelser

Den i note 19 omtalte managementaftale, som koncernen har indgået med Kristensen Properties A/S, kan opsiges med 12 måneders varsel til ophør tidligst den 31. december 2020. 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 koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

19 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 11 opførte tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Renteindtægten på TDKK 186 (2018: TDKK 278) fremgår af note 6.

Bestyrelse og direktion har modtaget honorarer som omtalt i note 15.

I forbindelse med erhvervelse og finansiering af ejendomsporteføljen blev der i 2007 indgået managementaftale om et 'akkvisitions honorar' til Kristensen Properties A/S på 4% af ejendommenes købesum, om et årligt honorar for 'fund & asset management' på 0,4% pr. år af ejendommenes bogførte værdi samt for 'ejendomsadministration' på ca. 3% af huslejen. De samlede honorarer i 2019 udgjorde DKK 0,7 mio. (2018: DKK 0,9 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 15.

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 2019 i alt en nettoforpligtelse på TDKK 0 (2018: TDKK 3.069).

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 koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
20	Regulering for ikke-likvide driftsposter			
Ophørende aktiviteter				
Regulering af ejendomme til dagsværdi	1.608	0	8.187	-24.836
Kursreguleringer	0	0	145	-244
I alt	1.608	0	8.332	-25.080
Fortsættende aktiviteter				
Kursreguleringer	-153	75	-125	255
Resultat af kapitalandele	4.520	-4.575	0	-
I alt	4.367	-4.500	-125	255

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2019	2018	2019	2018
21	Ændring i driftskapital				
	Ophørende aktiviteter				
	Ændring i tilgodehavender m.v.	0	0	117	-1.573
	Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	-4.162	6.106
	Ændring i periodeafgrænsningsposter og forudbetalinger	0	0	0	-7
	Ophørende aktiviteter i alt	0	0	-4.045	4.526
	Fortsættende aktiviteter				
	Ændring i tilgodehavender m.v.	7.096	-40	6.255	-40
	Ændring i leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	-8	-7.253	317	-7.253
	Fortsættende aktiviteter i alt	7.088	-7.293	6.572	-7.293

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

22 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 koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

22 Risici (fortsat)

Markedsrisici

Værdien af ejendomsporteføljen er baseret på et markedsbestemt afkastkrav for ejendomme af samme karakter, og er især følsom over for udviklingen i renteniveauet, inflationen, valutakursudviklingen samt de generelle markeds-vilkår, 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 3,8 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 6,25% - 6,75%. Ved et fald i afkastet på 0,5 procentpoint vil det medføre en forøgelse af værdien for ejendommene på tilsammen DKK 7,0 mio., og en stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil formindske ejendomsværdierne med DKK 6,0 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 koncernens aktiver og forpligtelser EUR-aktiver henholdsvis -forpligtelser, der værdiansættes i DKK på grundlag af den til enhver tid gældende kurs på EUR i forhold til DKK.

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

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

Et 1% fald i EUR-kursen, fra 746,97 ultimo 2019 til 739,50 ville alt andet lige have forbedret året resultat med TDKK 32 efter skat, mens egenkapitalen ville blive reduceret med TDKK 564. 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 koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

22 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 2019 har koncernen kun fastforrentede lån, mens bankindlån er variabelt forrentet. Der er således ingen særlige renterisici.

Likviditetsrisici

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

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

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

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

(Mio. DKK)	< 1 år	1-2 år	2-5 år	> 5 år
Kreditinstitutter	-2,4	-39,3	0	0
Leverandørgæld og andre forpligtelser	-14,2	0	0	0

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

22 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 2019 lejetilgodehavender på i alt TDKK 1.559 (2018: TDKK 1.238), der efter en individuel vurdering er værdiansat til TDKK 326 (2018: TDKK 6).

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 2019 udgjorde egenkapitalens andel af de samlede passiver 39,8% (2018: 58,2%). Den realiserede egenkapitalforrentning for 2019 var negativ (2018: 27,6%).

Politiske risici

Skattemæssige og politiske risici vurderes at være lave.

Øvrige risici

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

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

23 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 2019:

(TDKK)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	I alt
Investeringsejendomme	0	0	88.441	88.441
Aktiver i alt	0	0	88.441	88.441
Renteswap-aftaler	0	0	0	0
Kreditinstitutter	0	0	0	0
Forpligtelser i alt	0	0	0	0

Ovennævnte værdier svarer til deres regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2019.

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

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

Hvis et eller flere betydelige input ikke baserer sig på observerbare markedsdata, hører instrumentet til niveau 3. Koncernens investeringsejendomme er henført til denne kategori og udgør DKK 88,4 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 koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
24	Aktiver bestemt for salg			
Ejendomme	6.274	0	6.274	170.657
Kapitalandele i dattervirksomheder	0	36.258	0	0
Tilgodehavender	0	0	266	2.273
Likvider	0	0	1.209	1.311
I alt	6.274	36.258	7.749	174.241

Noter til koncern- og årsregnskabet

DKK 1.000

	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2019	2018	2019	2018
25	Forpligtelser vedr. aktiver bestemt for salg			
Kreditinstitutter	0	0	0	67.434
Udskudt skat	0	0	0	4.018
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	0	0	931	2.023
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	3.069
I alt	0	0	931	76.544



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 2019 implementeret følgende ændringer til eller nye regnskabsstandarder:

- 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.
- 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. Se beskrivelsen af implementeringen nedenfor.

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

Regnskabspraksis

- o IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger: En præcisering om, at en trinvis overtagelse af et joint venture, hvor virksomheden opnår kontrol, skal behandles efter IFRS 3.

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

Vedtagne regnskabsstandarder samt fortolkningsbidrag, der ikke er trådt i kraft

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

- Der er på nuværende tidspunkt ingen ændrede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag som er vedtaget af IASB og godkendt af EU, og som træder i kraft senere, der er relevante for virksomheden.

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

- IFRS 3, Virksomhedssammenslutninger: En mindre ændring af definitionen af en virksomhed. Definitionen fokuserede tidligere på afkast i form af udbytte, lavere omkostninger og andre økonomiske fordele for investorer mv., hvorimod den nye definition fokuserer på, at outputtet af en virksomhed er at producere varer eller ydelser til kunder.

Ændringen træder i kraft for regnskabsår, der begynder 1. januar 2020 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 2020 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.

Regnskabspraksis

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

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

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Funktionel valuta og præsentationsvaluta

De balanceposter og poster i resultatopgørelsen, der er indeholdt i årsrapporterne for koncernvirksomhederne, måles i den valuta, der benyttes i det primære økonomiske miljø, hvor virksomhederne opererer (funktionel valuta). Koncernregnskabet aflægges i DKK, som både er moderselskabets funktionelle valuta og præsentationsvaluta, og afrundes i hele tusinde.

Transaktioner i fremmed valuta

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

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

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

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".

Regnskabspraksis

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 posterings i anden totalindkomst.

BALANCEN

Investeringsejendomme

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

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

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

Under hensyntagen til den enkelte ejendoms individuelle forhold fastsættes et forrentningskrav for ejendommen udtrykt ved en procent. Det opgjorte, korrigerede årlige driftsafkast kapitaliseres med forrentningskravet, hvorved dagsværdien (før 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.

Regnskabspraksis

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.

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.

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 kundeforhold. Tabsprocenten beregnes på baggrund af historiske data korrigeret for skøn af effekten af forventede ændringer i relevante parametre.

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.

Regnskabspraksis

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.

Udskudt skat

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

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

Leverandører og øvrige gældsforpligtelser

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

Regnskabspraksis

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 eksklusiv 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.

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



Regnskabspraksis

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

Bruttomargin	=	$\frac{\text{Bruttoresultat x 100}}{\text{Nettoomsætning}^*}$
Overskudgrad	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Nettoomsætning}^*}$
Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift x 100}}{\text{Gennemsnit af samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	=	$\frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Indre værdi pr. aktie	=	$\frac{\text{Egenkapital før minoriteter}}{\text{Antal aktier}}$

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

Ejendomme - Kristensen Partners III A/S



Kristensen Partners III A/S - Årsrapport 2019
www.kristensenproperties.com

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

Teknikerbyen 5
DK-2830 Virum
Tlf: +45 70 22 88 80

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