

Årsrapport 2020

K/S Kristensen Partners I

K/S Kristensen Partners I
CVR-nr. 29 14 67 13
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21. maj 2021

Kent Hoeg Sørensen
dirigent



146

146

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 7

Koncernoversigt 8

Hoved- og nøgletal 9

Ledelsesberetning 10

Forretningsgrundlag 10

Corporate Governance og Investor Relations 10

Udvikling i året 11

Regnskabsberetning 11

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici 14

Efterfølgende begivenheder 15

Målsætninger og forventninger til det kommende år 15

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse for 2020 17

Balance pr. 31. december 2020 18

Egenkapitalopgørelse 20

Pengestrømsopgørelse 2020 22

Noteoversigt 23

Noter til årsregnskabet 24

Regnskabspraksis 37

Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Kristensen Partners I.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. Vi anser den valgte regnskabspraksis og de vurderede skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2020. Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. maj 2021

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør CEO

Jeppe Lyng Larsen
vicedirektør, COO

BESTYRELSE

Peter Olsson, formand

Torbjørn Lange

Michael Bruhn

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Side 5-6

TIL KOMPLEMENTAREN OG KOMMANDITISTERNE I K/S KRISTENSEN PARTNERS I

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 2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S Kristensen Partners I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

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, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. 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 årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Side 5-6

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, 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 21. maj 2021

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard
statsautoriseret revisor
mne34353

Selskabsoplysninger

SELSKABET

K/S Kristensen Partners I
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com
CVR nr. 29 14 67 13
Hjemstedskommune: Aalborg

BESTYRELSE

Peter Olsson, formand
Torbjørn Lange
Michael Bruhn

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
Jeppe Lynge Larsen

KOMPLEMENTAR

Kristensen Partners I ApS
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg

FORVALTER AF ALTERNATIVE INVESTERINGSFONDE

Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg

REVISION

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

DEPOSITAR

Nordic Compliance Services A/S
Rådhuspladsen 4
DK-1550 København V

ADVOKAT

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

HOVEDBANKER

Danske Bank A/S
Prinsensgade 11
DK-9000 Aalborg

Nordea Bank Danmark A/S

Prinsensgade 15
DK-9000 Aalborg



Koncernoversigt

Moderselskab

K/S Kristensen Partners I Aalborg, Danmark Nom. DKK 178.000.000
--

Dattervirksomheder

K/S German Retail D, under frivillig likvidation Aalborg, Danmark Nom. DKK 42.500.000	100%		
K/S Johannisstrasse, Osnabrück Aalborg, Danmark Nom. DKK 25.000.000	90%	90%	Osnabrück 2003 ApS Aalborg, Danmark Nom. DKK 125.000
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG Berlin, Tyskland Nom. EUR 14.400.000	100%	100%	Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH Berlin, Tyskland Nom. EUR 25.000
Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG Berlin, Tyskland Nom. EUR 19.800.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien III GmbH Berlin, Tyskland Nom. EUR 25.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien IV GmbH Berlin, Tyskland Nom. EUR 25.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien V GmbH Berlin, Tyskland Nom. EUR 25.000	100%		
Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG Berlin, Tyskland Nom. EUR 7.501.000	100%		

Kommanditkapitalen i K/S Kristensen Partners I er i 2020 forhøjet til DKK 178 mio.

I 2020 er følgende selskaber opløst:

Komplementarselskabet German Retail B, K/S German Retail E, Kristensen Büroimmobilien VI GmbH & Co. KG, Kristensen Büroimmobilien VIII GmbH & Co. KG, Kristensen Büroimmobilien IX GmbH & Co. KG, Komplementarselskabet German Retail D ApS, Komplementarselskabet German Retail E ApS og K/S German Retail B er under frivillig likvidation.

Hoved- og nøgletal

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

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

HOVEDTAL	2020	2019	2018	2017	2016
Resultat					
Nettoomsætning	9.174	42.105	108.931	128.383	115.583
Værdiregulering	-777	52.856	115.961	159.675	38.977
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-2.167	51.800	141.244	199.558	108.465
Resultat af finansielle poster	-4.198	-4.071	-24.078	-25.848	-25.841
Årets resultat	-6.778	48.610	113.863	174.425	84.112
Balance					
Balancesum	364.042	541.746	1.480.661	2.070.090	1.836.807
Investeringsejendomme	334.397	450.049	1.219.580	1.902.988	1.802.730
Egenkapital	295.784	287.339	528.945	771.075	683.359
Pengestrømsopgørelse					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-41.543	155.636	-63.329	49.464	65.614
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	113.534	823.144	805.299	-87.336	-155.488
Heraf investering i investeringsejendomme	0	0	0	-203.341	-155.488
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-125.999	-917.223	-738.366	21.194	100.575
Ændring i likvider	-54.008	61.557	3.604	-16.678	10.701
Nøgletal					
Intern rente	-2,0%	14,7%	17,2%	25,6%	13,7%
Afkastningsgrad	-0,5%	5,1%	8,0%	10,2%	6,3%
Soliditetsgrad	81,2%	53,0%	35,7%	37,2%	37,2%
Belåningsprocent	18,1%	44,9%	54,4%	61,2%	61,5%

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Side 10 - 16

FORRETNINGSGRUNDLAG

Forretningsgrundlaget for K/S Kristensen Partners I er primært investering i tyske kontorejendomme og sekundært retailejendomme.

Hovedaktiviteten for K/S Kristensen Partners I er investering i tyske kontorejendomme med en bred lejersammensætning, hvor aktivt management kan optimere lejeindtægter og reducere driftsomkostninger.

Som følge af bestyrelsesbeslutning afhændes de ejendomme, som er driftsoptimeret og, hvor timing for salg er ideel.

Bestyrelsen i K/S Kristensen Partners I er valgt af investorkredsen og direktionen er udpeget af Kristensen Properties A/S. K/S Kristensen Partners I har indgået en forvaltningsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, efter hvilken væsentlige forvaltnings- og økonomiske beføjelser udøves af Kristensen Properties A/S og dets datterselskaber.

Kristensen Fund & Asset Management A/S er ejet 100% af Kristensen Properties A/S.

CORPORATE GOVERNANCE OG INVESTOR RELATIONS

Corporate Governance for K/S Kristensen Partners I 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', 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.
- ledelsen til beskyttelse af investorernes interesse og investering har forvaltet koncernen efter bedste evne, med fornøden omhu, flid og integritet - og står til ansvar for sine handlinger.
- ledelsen i overensstemmelse med koncernens vedtægter rettidigt har formidlet tilstrækkelig information til alle relevante interessenter på en klar, reel, fuldstændig og ikke vildledende måde.

Kristensen Properties A/S er godkendt som forvalter af alternative investeringsforeninger i henhold til FAIF-loven.

K/S Kristensen Partners I er registreret som en AIF (alternativ investeringsfond) hos Finanstilsynet. Nordic Compliance Services A/S er depositar for selskabet.

Investorerne

Som investorer har K/S Kristensen Partners I tre pensionskasser med en ejerandel på samlet 92,5% samt Kristensen Properties A/S med en ejerandel på 7,5%. Det samlede kapitaltilsagn var DKK 540 mio., og fonden er fuldt investeret i henhold til de afgivne tilsagn. Der foretaget en nedsættelse af kommanditkapitalen til DKK 178 mio.

Ejerforhold

Kommanditister	Kommanditkapital, DKK	i pct.
Sampension Global Real Estate K/S, København	64.525.000	36,25%
AP Pension Livsforsikringsaktieselskab, København	64.525.000	36,25%
PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, København	35.600.000	20,00%
Kristensen Properties A/S, Aalborg	13.350.000	7,50%
Samlet	178.000.000	100,00%

Ledelsesberetning

Side 10 - 16

UDVIKLING I ÅRET

Ejendomsporteføljen

Porteføljen i K/S Kristensen Partners I er bogført til DKK 334,4 mio.

Værdiregulering af ejendommene udgør i alt DKK 118,5 mio.

REGNSKABSBERETNING

Resultatopgørelse

Nettoomsætningen udgør DKK 9,2 mio. og resultat før finansielle poster DKK - 2,2 mio. mod DKK 51,8 mio. året før. Resultatet består af lejeindtægter på DKK 9,2 mio., negativ regulering til dagsværdi af ejendomme på netto DKK 0,8 mio. samt andre eksterne omkostninger på DKK 10,6 mio.

"Andre eksterne omkostninger" indeholder udgifter vedrørende vedligeholdelse af ejendommene, omkostninger vedrørende ejendommene, som lejer ikke skal betale, ejendoms- og selskabsadministration samt performance fee.

Finansielle indtægter og udgifter er netto DKK -4,2 mio. De finansielle indtægter består af andre renteindtægter og valutakursreguleringer og de finansielle udgifter af renteudgifter fra optagne lån til delvis finansiering af ejendommene.

Resultatet blev dermed et underskud på DKK 6,7 mio. mod et overskud på DKK 48,9 mio. i 2019.

Resultat eksklusiv reguleringer til dagsværdi og resultatafhængigt honorar udgør et underskud på DKK 6,6 mio., hvor der var forventet et underskud i størrelsesordenen DKK 10,0 mio. Det højere resultat før reguleringer til dagsværdi skyldes primært højere resultat af ejendommenes drift.

Koncernens tre lejere i Bremen er påvirket af Covid-19-situationen, men ikke i en grad, der har betydning for deres evne til at honorere lejeforpligtelser. En af lejerne er Stadt Bremen og to øvrige er i logistikbranchen. Både med Stadt Bremen og ejendommens hovedlejer Stute drøftes lejekontraktsforlængelser mod at selskabet opgraderer ejendommen, herunder sikrer bedre og mere miljø- og energivenlige tekniske faciliteter.

Ejendommen i Düsseldorf er ledig. Drøftelser med lejeremner er kommercielt påvirket af den aktuelle Covid-19-situation, og i praksis er det blevet vanskeligt at arrangere besigtigelser og møder.

Ovenstående forhold taget i betragtning anses årets resultat for at være tilfredsstillende.



Ledelsesberetning

Side 10 - 16

Balance

De samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2020 i alt DKK 364,0 mio., hvoraf ejendomme udgør DKK 334,4 mio.

De samlede akkumulerede værdireguleringer af ejendommene er positive ved udgangen af 2020 og udgør DKK 118,5 mio. Ejendommene er optaget til værdier baseret på eksterne vurderingsrapporter (Gutachten) udarbejdet af MaxWert Immobilienbewertungsgesellschaft mbH.

Egenkapitalen udgør DKK 295,8 mio., svarende til en soliditetsgrad på 81,2%. Egenkapitalen er i perioden forøget med DKK 8,4 mio., der sammensætter sig af årets resultat DKK -6,7 mio., dagsværdiregulering af renteswap DKK 0,2 mio., minoritetsinteresser DKK -0,1 mio. og forhøjelse af kommanditkapitalen på DKK 15,0 mio.

Gældsforpligtelser udgør i alt DKK 68,3 mio. Heraf udgør DKK 59,9 mio. lån i ejendomme. I anden gæld er der indeholdt DKK 0,5 mio. i negativ dagsværdiregulering af gæld.

Dagsværdiregulering af gæld opstår som følge af, at der i forbindelse med optagelse af lån til finansiering af selskabets ejendoms køb er indgået renteaftaler i form af renteswap. Dette er for at sikre ejendomsinvesteringen på gældssiden. På balancedagen er markedsrenten lavere end de faste renter ifølge renteswapaftalen. Beløbet vil blive indtægtsført i det kommende år.

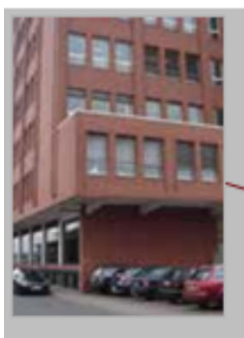
Investorerne afkast

Baseret på indbetalingstidspunkterne og bogført egenkapital henholdsvis primo og ultimo 2020, har K/S Kristensen Partners I givet investorerne en intern rente før skat på -2,0% p.a. mod 14,7% p.a. i 2019. Set over hele investeringsperioden fra etableringstidspunktet i 2005 frem til ultimo 2020 har investorernes afkast været 10,4% p.a.

Ledelsesberetning

Side 10 - 16

Ejendomsporteføljen består af nedenstående to ejendomme:



Ledelsesberetning

Side 10 - 16

SÆRLIGE RISICI - DRIFTSRISICI OG FINANSIELLE RISICI

Markedsrisici

Udvikling af ejendomme er i høj grad underlagt lejernes efterspørgsel og dermed den generelle udvikling i den tyske samfundsøkonomi.

Valutarisici

Aktiviteter i udlandet medfører, at resultat, pengestrømme og egenkapital påvirkes af kursudviklingen i EUR. Det er selskabets valutapolitik at afdække kommercielle valutarisici ved at finansiere i samme valuta, som indtægter modtages i. Der indgås ikke spekulative valutadispositioner.

Kursrisici, der relaterer sig til investeringer i datterselskaber i udlandet, afdækkes som hovedregel

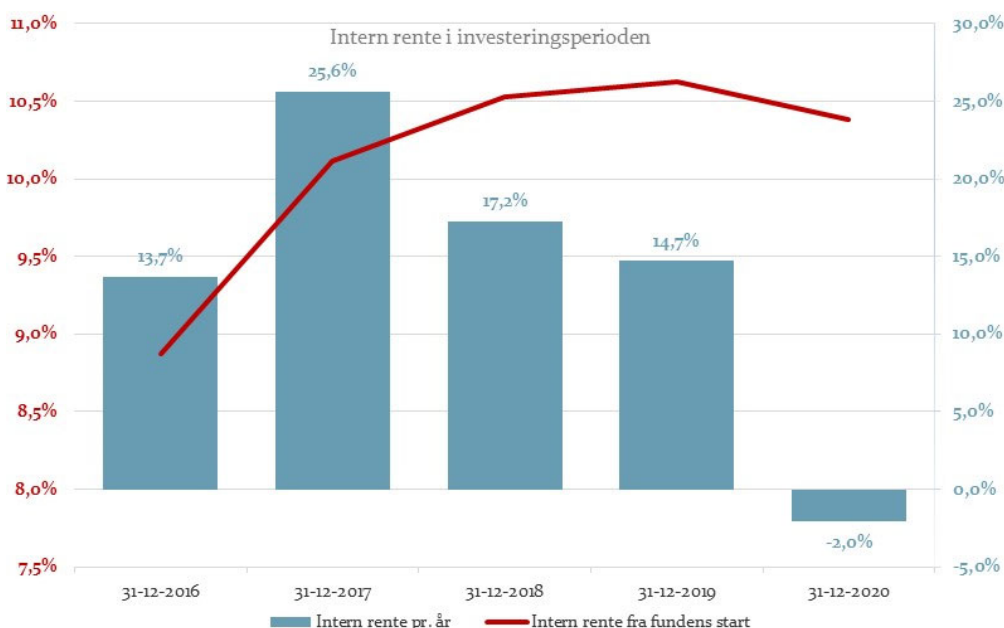
ikke, idet det er selskabets opfattelse, at en løbende kurssikring af sådanne langsigtede investeringer ikke vil være optimal ud fra en samlet risiko- og omkostningsmæssig betragtning.

Renterisici

Ændring i renten har stor betydning for afkastet i et ejendomsinvesteringsprojekt og dermed også muligheden for at kunne udvikle attraktive projekter.

Koncernens gæld er for hovedpartens vedkommende fastforrentet. Den del af koncernens gæld, som er variabelt forrentet, er i overensstemmelse med koncernens politik afdækket ved indgåelse af renteswap, hvorved variabelt forrentet lån omlægges til en fast rente.

Pr. 31. december 2020 er koncernens lån således reelt fastforrentede, mens bankindlån var variabelt forrentet.



Ledelsesberetning

Side 10 - 16

Kreditrisici

I købs-/salgstransaktioner sikres pengestrømmen ved aktivets overgang ved aftaleindgåelsen, hvorfor der ikke knytter sig kreditrisici til disse. Der er udelukkende mindre risici, primært vedrørende huslejebetalinger.

Politiske risici

Da projekterne er baseret på sunde driftsøkonomiske principper, skønnes den politiske risiko at være begrænset.

I øvrigt

Alle ejendomme er forsikret efter normale tyske vilkår i henhold til SG | SchneiderGolling IFFOXX, Assekuranzmakler AG's standardbetingelser.

MÅLSÆTNINGER OG FORVENTNINGER TIL DET KOMMENDE ÅR

Yderligere ejendomsinvesteringer

Der vil for nuværende ikke blive foretaget yderligere investeringer i nye ejendomme.

Drift

Fokus vil fortsat blive rettet mod tomgangsreduktion, driftsforbedringer, værdiudviklingen og herefter salg af ejendommene.

Skulle Covid-19-situationen mod forventning udvikle sig til en egentlig økonomisk krise, kan faldende ejendomsværdier ikke udelukkes. I forventningerne til 2021 er det forudsat, at Covid-19-situationen kun får begrænset indvirkning på koncernens resultat.

Konklusion

Ledelsen forventer således med den nuværende ejendomsportefølje, at resultatet for det kommende år vil udgøre et underskud i størrelsesordenen DKK -9,0 mio. eksklusive reguleringer til dagsværdi og resultatafhængigt honorar.



Resultatopgørelse

(DKK 1.000)

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2020	2019	2020	2019
2	Nettoomsætning	0	0	9.174	42.105
3	Regulering til dagsværdi, netto	0	0	-777	52.856
	Andre eksterne omkostninger	-256	-1.163	-10.564	-43.161
	Resultat før finansielle poster (EBIT)	-256	-1.163	-2.167	51.800
8	Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	-2.582	55.585	0	0
8	Resultat af andre kapitalandele	-5	44	-5	44
4	Finansielle indtægter	7.094	3.443	7.526	9.467
5	Finansielle omkostninger	-10.937	-9.000	-11.724	-13.538
	Årets resultat før skat	-6.686	48.909	-6.370	47.773
6	Skat af årets resultat	0	0	-408	837
	Årets resultat	-6.686	48.909	-6.778	48.610
9	Resultatdisponering				
	Forslag til resultatdisponering:				
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-79.343	-12.465	0	0
	Overført resultat	72.657	61.374	-6.686	48.909
	Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheders resultat	0	0	-92	-299
		-6.686	48.909	-6.778	48.610

Balance - Aktiver 31. december 2020

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2020	2019	2020	2019
7	Investeringsejendomme	0	0	334.397	450.049
	Materielle anlægsaktiver	0	0	334.397	450.049
8	Kapitalandele i dattervirksomheder	971.154	1.216.855	0	0
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	32	0	32
	Finansielle anlægsaktiver	971.154	1.216.887	0	32
	Anlægsaktiver	971.154	1.216.887	334.397	450.081
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0	1.190	2.029
	Andre tilgodehavender	655	215	6.371	13.544
	Tilgodehavender	655	215	7.561	15.573
	Likvide beholdninger	16.590	28.350	22.084	76.092
	Omsætningsaktiver	17.245	28.565	29.645	91.665
	Aktiver i alt	988.399	1.245.452	364.042	541.746

Balance - Passiver 31. december 2020

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN	
	2020	2019	2020	2019
	178.000	163.000	178.000	163.000
	619.312	698.655	0	0
	533	310	533	310
	-502.540	-575.197	116.772	123.458
	295.305	286.768	295.305	286.768
	0	0	479	571
	295.305	286.768	295.784	287.339
10	0	0	0	60.139
	0	0	0	60.139
10	0	0	59.894	140.999
	692.609	955.209	0	0
	0	0	0	8
	0	0	2.285	2.608
	142	136	5.514	48.852
	343	3.339	565	1.801
	693.094	958.684	68.258	194.268
	693.094	958.684	68.258	254.407
	988.399	1.245.452	364.042	541.746
11	Kommanditisternes resthæftelser			
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
13	Eventualforpligtelser			
14	Kontraktlige forpligtelser			
15	Nærtstående parter og ejerforhold			
16	Bestyrelsesaf lønning			
17	Efterfølgende begivenheder			

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

MODERSELSKAB

	1. januar 2020	Årets resultat	Årets dagsværdi- regulering af rente- swaps	Forhøjelse af komman- ditkapital	31. december 2020
Kommanditkapital	163.000	0	0	15.000	178.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	698.655	-79.343	0	0	619.312
Reserve for pengestrømssikring	310	0	223	0	533
Overført resultat	-575.197	72.657	0	0	-502.540
I alt	286.768	-6.686	223	15.000	295.305

Kommanditkapitalen er indbetalt/nedsat som følger:

8. december 2005	10.000
22. juni 2006	10.000
24. juli 2006	32.000
1. november 2006	83.000
13. juni 2007	110.000
5. september 2007	42.000
21. december 2007	25.000
27. marts 2008	88.000
12. december 2008	20.000
23. juni 2009	9.000
6. oktober 2015	56.000
30. november 2016	55.000
17. december 2018	-90.000
14. februar 2019	-35.000
11. marts 2019	-86.000
11. april 2019	-66.000
20. juni 2019	-100.000
28. august 2020	15.000
I alt	178.000

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

KONCERN

	1. januar 2020	Årets resultat	Årets dagsværdi- regulering af rente- swaps	Minoritets- interesser	Forhøjelse af komman- ditkapital	31. december 2020
Kommanditkapital	163.000	0	0	0	15.000	178.000
Reserve for pengestrømssikring	310	0	223	0	0	533
Overført resultat	123.458	-2.047	0	0	0	121.411
Reserve for valutakurssikring	0	-4.639	0	0	0	-4.639
Kommanditisternes i K/S Kristensen Partners I's andel af egenkapitalen	286.768	-6.686	223	0	15.000	295.305
Minoritetsinteresser	2.806	0	0	-92	0	2.714
Udlodning	-2.235	0	0	0	0	-2.235
	571	0	0	-92	0	479
Egenkapital	287.339	-6.686	223	-92	15.000	295.784

Pengestrømsopgørelse for 2020

DKK 1.000

Note nr.	KONCERN	
	2020	2019
Årets resultat før skat	-6.278	48.072
Regulering til dagsværdi på investeringsejendomme	777	-52.856
Resultat af andre kapitalandele	5	-44
Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	839	4.321
Ændring i andre tilgodehavender	7.173	226.419
Kursregulering til ultimokurs	1.116	-307
Andre hensatte forpligtelser	0	-27.902
Modtagne forudbetalinger fra kunder	-8	-1.478
Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser i øvrigt	-43.339	-36.282
Skat af årets resultat	-722	22
Ændringer i minorietsinteresser	-92	-2.534
Ændringer i anden gæld, incl. værdiregulering af gæld	-1.014	-1.795
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-41.543	155.636
Salg af investeringsejendomme	113.508	822.899
Salg af øvrige kapitalandele	26	245
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	113.534	823.144
Forhøjelse af kommanditkapital	15.000	0
Udlodning	0	-342.000
Indfrielse af gæld kreditinstitutter	-140.375	-571.535
Afdrag hos kreditinstitutter	-624	-3.688
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-125.999	-917.223
Ændring i likvider	-54.008	61.557
Likvider pr. 1. januar 2020	76.092	14.535
Likvider pr. 31. december 2020	22.084	76.092

Noteoversigt

Note nr.		Side
RESULTATOPGØRELSE		
1	Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	24
2	Nettoomsætning	26
3	Regulering til dagsværdi, netto	26
4	Finansielle indtægter	26
5	Finansielle omkostninger	27
6	Skat af årets resultat	27
9	Resultatdisponering	30
BALANCE		
7	Investeringsejendomme	28
8	Finansielle anlægsaktiver	28
10	Langfristede gældsforpligtelser	31
ØVRIGE NOTER		
11	Kommanditisternes resthæftelser	31
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	32
13	Eventualforpligtelser	32
14	Kontraktlige forpligtelser	33
15	Nærtstående parter og ejerforhold	34
16	Bestyrelsesafłønning	35
17	Efterfølgende begivenheder	35

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1 **Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger**

Moderselskab

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af moderselskabets og koncernens aktiver og forpligtelser.

For kapitalandele i dattervirksomheder, andre kapitalandele og koncernregnskabet, er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der anvendt eksterne valuarer.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2020 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

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

Den vigtigste forudsætning i ledelsens fastsættelse af dagsværdierne pr. 31. december 2020 har været velbegrundede og detaljerede vurderingsrapporter fra de tyske valuarer MaxWert Immobilienbewertungsgesellschaft. Ejendommene er i henhold til den eksterne vurdering af dagsprisen og salgspris ansat til en samlet værdi på EUR 45,0 mio., svarende til DKK 334 mio. Vurderingerne er foretaget 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.

	Lejeindtægt	Udlejningsprocent	Bogført værdi	Amortiseret restgæld	Afkastprocent
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG					
Hans-Böckler Strasse, Bremen	942 TEUR	100%	14.950 TEUR	8.051 TEUR	5,30%
Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG					
Düsseldorf	1.756 TEUR	100%	30.000 TEUR	0	4,93%
Total	2.698 TEUR		44.950 TEUR	8.051 TEUR	

Likviditetsrisici

Ultimo 2021 udløber lån for en værdi af DKK 59,9 mio. Det er ledelsen i K/S Kristensen Partners I's vurdering, at der kan opnås en refinansiering, såfremt ejendommen endnu ikke er solgt.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2020	2019	2020	2019
2	Nettoomsætning				
	Lejeindtægt	0	0	9.174	42.105
		0	0	9.174	42.105

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2020	2019	2020	2019
3	Regulering til dagsværdi, netto				
	Tab/avance ved salg af ejendom	0	0	-32	-1.901
	Værdiregulering ejendom	0	0	-745	54.757
		0	0	-777	52.856

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2020	2019	2020	2019
4	Finansielle indtægter				
	Renteindtægt, pengeinstitutter	0	0	0	14
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2	50	0	0
	Andre renteindtægter	0	0	2	5.585
	Valutakursregulering	7.092	3.393	7.524	3.868
		7.094	3.443	7.526	9.467

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2020	2019	2020	2019	
5	Finansielle omkostninger				
	Renteudgift, priorietsgæld	0	0	-2.091	-8.755
	Renteudgift, pengeinstitutter	-113	-38	-943	-734
	Andre renteudgifter	-2	-2	-8	-286
	Renteudgift, komplementar	-7	0	0	-3
	Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-4.721	-5.318	0	0
	Valutakursregulering	-6.094	-3.642	-8.682	-3.760
		-10.937	-9.000	-11.724	-13.538

Note nr.	MODERSELSKAB		KONCERN		
	2020	2019	2020	2019	
6	Skat af årets resultat				
	Regulering af udskudt skat	0	0	0	3.423
	Tysk skat m.v.	0	0	-408	-2.586
		0	0	-408	837

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

KONCERN

Note nr.

2020

7 Investeringsejendomme

Kostpris pr. 1. januar 2020	306.667
Årets regulering, netto	0
Afgang i årets løb	-89.861
Regulering til ultimokurs	-882
Kostpris pr. 31. december 2020	215.924
Regulering til dagsværdi, netto pr. 1. januar 2020	143.382
Årets regulering, netto	-777
Afgang i årets løb	-23.646
Regulering til ultimokurs	-486
Regulering til dagsværdi, netto pr. 31. december 2020	118.473
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	334.397

MODERSELSKAB KONCERN

Note nr.

Kapital-
andele i
dattervirk
som-
heder

Andre
kapitalan-
dele

Andre
kapitalan-
dele

8 Finansielle anlægsaktiver

Kostpris pr. 1. januar 2020	518.200	971	971
Regulering til ultimokurs	0	0	0
Udlodning	0	0	0
Afgang i årets løb	-166.358	-963	-963
Kostpris pr. 31. december 2020	351.842	8	8
Værdireguleringer pr. 1. januar 2020	698.655	-939	-939
Regulering til ultimokurs	-4.639	0	0
Årets resultat m.v.	-2.582	-5	-5
Afgange	-72.344	962	962
Udlodning	0	-26	-26
Andre reguleringer, netto	222	0	0
Værdireguleringer pr. 31. december 2020	619.312	-8	-8
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	971.154	0	0

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.	Hjem- sted	Selskabs- kapital	Ejer- andel	Egenka- pital	Resultat
8	Finansielle anlægsaktiver - (fortsat)				
Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:					
K/S German Retail D, under frivillig likvidation	Aalborg	TDKK 42.500	100%	TDKK 41.896	TDKK (815)
K/S Johannisstrasse, Osnabrück	Aalborg	TDKK 25.000	90%	TDKK 4.644	TDKK (893)
Osnabrück 2003 ApS	Aalborg	TDKK 125	90%	TDKK 150	TDKK 4
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin	TEUR 14.400	100%		
Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmangement GmbH	Berlin	TEUR 25	100%		
Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG	Berlin	TEUR 19.800	100%		
Kristensen Büroimmobilien III GmbH	Berlin	TEUR 25	100%		
Kristensen Büroimmobilien IV GmbH	Berlin	TEUR 25	100%		
Kristensen Büroimmobilien V GmbH	Berlin	TEUR 25	100%		
Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG	Berlin	TEUR 7.501	100%		

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2020	2019	2020	2019
10	Langfristede gældsforpligtelser				
	Afdrag, der forfalder inden for et år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.				
	Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:				
	Efter 5 år			0	0
	Mellem 1 og 5 år			0	60.139
	Langfristet del			0	60.139
	Indenfor 1 år			59.894	140.999

Finansieringen i datterselskaberne er bl.a. underlagt visse betingelser for forholdet mellem prioritetslånene og ejendommenes værdi (såkaldt "Loan to Value Ratio").

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici på side 14-15.

Note nr.		MODERSELSKAB		KONCERN	
		2020	2019	2020	2019
11	Kommanditisternes resthæftelser				
	Udstedte andele	1.780	1.630	1.780	1.630
	Maksimal hæftelse pr. andel	100.000	100.000	100.000	100.000
	Indskud pr. andel	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
	Resthæftelse pr. andel	0	0	0	0

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

KONCERN

Note nr.

2020

2019

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Moderselskab

Ingen.

Koncern

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:

Investeringsejendomme	82.229	450.049
Lejetilgodehavender	1.190	2.029
Likvide beholdninger	1.021	2.445
Gæld til kreditinstitutter for hvilken, der er stillet sikkerhed (dagsværdi)	59.894	201.137

Der er tinglyst ejendomspant ("Grundschuld") i ejendommene til et beløb af i alt EUR 7,8 mio., svarende til DKK 58,0 mio. Pantet i ejendommene er opdelt på det enkelte ejendomsselskab. Ejendomspantet er stillet til sikkerhed for lånene.

I henhold til lånebetingelserne for de ydede lån er der afgivet følgende yderligere sikkerheder:

- Transport i forsikringer vedr. ejendomsporteføljen.

13 Eventualforpligtelser

Moderselskab

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 377,7 mio. Selskabet har indbetalt DKK 366,5 mio., og den samlede nettoforpligtelse andrager således DKK 11,2 mio.

Selskabet hæfter for koncernlån på i alt EUR 8,1 mio., svarende til DKK 59,9 mio.

Koncern

Ingen.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

14 Kontraktlige forpligtelser

Moderelskab

Selskabet har indgået følgende aftaler med Kristensen Fund & Asset Management A/S:

- Due diligence honorar ved køb af ejendomme
- Selskabsadministrationshonorar
- Performance fee

Aftaler med Kristensen Fund & Asset Management A/S er i deres helhed tidsbegrænsede og uopsigelige. Ved væsentlig misligholdelse mv. kan aftalerne opsiges med øjeblikkelig virkning.

Koncern

Markedsværdien på swapaftalerne er pr. 31. december 2020 negativ med DKK 0,5 mio.

Koncernen har indgået følgende aftaler med Kristensen Fund & Asset Management A/S:

- Due diligence honorar ved køb af ejendomme
- Selskabsadministrationshonorar
- Udlejningshonorar
- Performance fee

Koncernen har indgået aftale med Kristensen Management GmbH.

- Ejendomsadministrationshonorar

Aftaler med Kristensen Fund & Asset Management A/S er i deres helhed tidsbegrænsede og uopsigelige. Ved væsentlig misligholdelse mv. kan aftalerne opsiges med øjeblikkelig virkning.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

15 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Sampension Global Real Estate K/S, København	Kommanditist
AP Pension Livsforsikringsaktieselskab, København	Kommanditist
PFA Pension, Forsikringsaktieselskab, København	Kommanditist
Kristensen Properties A/S, Aalborg	Kommanditist
Kristensen Partners I ApS, Aalborg	Komplementar

Øvrige nærtstående parter

Kent Hoeg Sørensen, Aalborg	Direktion
Jeppe Lyng Larsen, Aalborg	Direktion
Peter Olsson, Grevinge	Bestyrelse
Torbjørn Lange, Virum	Bestyrelse
Michael Bruhn, Tune	Bestyrelse
Jf. note 8	Dattervirksomheder
Jf. note 8	Andre kapitalandele

Transaktioner

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, der er elimineret i koncernregnskabet, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, kommanditister, komplementar, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

For samhandel mellem nærtstående parter eller når nærtstående parter udfører arbejde for et andet selskab, sker afregningen på markedsbaserede vilkår eller på omkostningsdækkende basis. Handel foretages efter kontraktlig aftale mellem selskaberne, med mindre transaktionerne er ubetydelige.

Ejerforhold

Oversigt over selskabets ejerforhold se side 10.

Noter til årsregnskabet

DKK 1.000

Note nr.

16 Bestyrelses aflønning

Moderselskab

I indeværende regnskabsår er der afholdt DKK 0 i bestyrelseshonorar (2019: DKK 0).

For øvrige oplysninger om den samlede lønsum (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2020 for Kristensen Properties A/S, CVR.nr. 20438401.

Koncern

I indeværende regnskabsår er der afholdt DKK 0 i bestyrelseshonorar (2019: DKK 0).

For øvrige oplysninger om den samlede lønsum (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2020 for Kristensen Properties A/S, CVR.nr. 20438401.

17 Efterfølgende begivenheder

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



Regnskabspraksis

Side 37 - 41

Årsrapporten for K/S Kristensen Partners I for 1. januar til 31. december 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i DKK 1.000.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet, K/S Kristensen Partners I, samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem besiddelse af kapitalandele eller på anden måde har en bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, kapitalandele, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

De årsrapporter, der er anvendt til brug for koncernens årsrapport, er aflagt i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis. Koncernens årsrapport er udarbejdet på grundlag af årsrapporter for moderselskabet og dattervirksomhederne som et sammendrag af regnskabsposter af ensartet karakter.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Ved køb af dattervirksomheder opgøres på anskaffelsestidspunktet forskellen mellem anskaffelsessummen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed efter, at de enkelte aktiver og forpligtelser er reguleret til dagsværdi (overtagelsesmetoden) og under hensyntagen til indregning af eventuelle omstrukturingshensættelser vedrørende den overtagne virksomhed. Resterende positive forskelsbeløb (goodwill) indregnes i balancen under immaterielle anlægsaktiver som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over forventet levetid, dog højst over 20 år. Resterende negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende dattervirksomheder, indregnes i balancen under periodeafgrænsningsposter som negativ goodwill og indregnes som indtægt i resultatopgørelsen i takt med, at de forhold, der ligger til grund for forskelsværdien realiseres.

Regnskabspraksis

Side 37 - 41

Minoritetsinteresser

Ved opgørelse af koncernresultat og koncernegenkapital anføres den del af dattervirksomhedernes resultat og egenkapital, der kan henføres til minoritetsinteresser, som særskilte poster i resultatopgørelse og balance. Minoritetsinteresser indregnes på grundlag af omvurderingen af overtagne aktiver og forpligtelser til dagsværdi på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser medtages den ændrede andel i resultatet fra tidspunktet for ændringen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Resultatopgørelsen for udenlandske dattervirksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer - der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året, og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændringen af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes på egenkapitalen.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt.

Skat af årets resultat, som består af tysk skat mv. af driftsresultater i årsrapporten og årets udskudte skat vedrørende de selvstændige skattesubjekter i koncernen, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende urealiserede koncerninterne avancer og tab. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Side 37 - 41



RESULTATOPGØRELSEN

Indtægtskriterium

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder udgifter vedrørende vedligeholdelse af ejendommene, omkostninger vedrørende ejendommene, som lejer ikke skal betale, ejendoms- og selskabsadministration samt performance fee.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

BALANCEN

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af positiv forskelsværdi (goodwill) og fradrag af en resterende negativ forskelsværdi (negativ goodwill).

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat for året under posten "Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder".

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig værdi indregnes til DKK 0 (nul). Har modervirksomheden en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Regnskabspraksis

Side 37 - 41

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdier.

I moderselskabets og koncernens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalandelene i resultat for året under posten "Resultat af andre kapitalandele".

Investeringsejendomme

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en vurdering baseret på ejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Ejendommene er optaget til værdier baseret på eksterne vurderingsrapporter. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt kassebeholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til långiver indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, idet moderselskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger, hensættelser samt ændring i driftskapitalen, renteindbetalinger og -udbetalinger og betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetaling til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler består af posten "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Regnskabspraksis

Side 37 - 41

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

Afkastningsgrad og soliditetsgrad er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Intern rente	=	Den interne rente er den gennemsnitlige rente af det gennemsnitlige investerede beløb i selskabet, baseret på indskud i selskabet på indbetalingstidspunkter og selskabets bogførte egenkapital primo/ultimo hvert regnskabsår
Belåningsprocent	=	$\frac{\text{Gæld til långiver vedr. investeringsejendomme til dagsværdi}^{1)} \times 100}{\text{Investeringsejendomme til dagsværdi}}$

1) Såfremt investeringsejendommene ikke er belånt pr. statusdagen, anvendes den efterfølgende belåning til opgørelse af belåningsprocenten.

K/S Kristensen Partners I - Årsrapport 2020
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