

Årsrapport 2021

Kristensen Properties A/S
CVR-nr. 20 43 84 01
FTID 23039
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 28. april 2022

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	7
Femårsoversigt	8
Ledelsesberetning	9

Årsregnskabet

Resultatopgørelse	10
Totalindkomstopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14

Noteoversigt

Noter til årsregnskabet	16
Regnskabspraksis	27
Selskabsoversigt	31
Bag om Kristensen Properties A/S	33

Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kristensen Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet kan påvirkes af.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. april 2022

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør, CEO

Jeppe Lyng Larsen
vicedirektør, COO

BESTYRELSE

Hans Peter Larsen
formand

Mette Kold
bestyrelsesmedlem

Steen Møller Jensen
Bestyrelsesmedlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

TIL KAPITALEJERNE I KRISTENSEN PROPERTIES A/S

KONKLUSION

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for Kristensen Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, totalindkomstopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. 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 årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

information, 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 26. april 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Line Borregaard
statsautoriseret revisor
mne34353

Morten Porup
statsautoriseret revisor
mne47816

Selskabsoplysninger

SELSKABET

Kristensen Properties A/S
Vesterbro 18
DK-9000 Aalborg
post@kristensenproperties.com
www.kristensenproperties.com
CVR-nr. 20 43 84 01
FTID 23039
Hjemstedskommune: Aalborg

BESTYRELSE

Hans Peter Larsen, formand
Mette Kold
Steen Møller Jensen

DIREKTION

Kent Hoeg Sørensen
Jeppe Lynge Larsen

ADVOKAT

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup

REVISOR

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

BANK

Ringkjøbing Landbobank
Torvet 4
DK-9400 Nørresundby

Femårsoversigt

DKK 1.000

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

HOVEDTAL	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat					
Udgifter til personale og administration	-1.033	-1.757	-14.098	-2.167	-1.960
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-2.142	-3.478	-15.741	-3.665	-3.580
Resultat før skat	14.753	9.963	-15.316	20.121	60.057
Årets resultat	13.723	10.709	-11.956	26.854	55.960
Totalindkomst	13.705	10.536	-11.799	26.962	55.996
Balance					
Egenkapital	120.763	107.058	52.919	174.718	172.756
Aktiver i alt	174.329	161.408	197.282	247.183	290.621
Nøgletal					
Solvensprocent	68,7%	65,2%	24,3%	70,5%	58,8%
Egenkapitalforrentning før skat	6,5%	6,2%	Neg.	5,8%	20,2%
Egenkapitalforrentning efter skat	6,0%	6,7%	Neg.	7,7%	18,8%
Gennemsnitligt antal medarbejdere	3	4	5	5	6
Antal afdelinger under administration ^{*)}	0	0	0	0	0
Antal foreninger under administration ^{*)}	14	13	44	47	55
Formue under administration ^{*)}	1.413.703	1.321.888	3.596.379	4.176.810	5.088.343

Den opgjorte formue under administration indeholder skøn og usikkerheder vedrørende opgørelse af dagsværdien af de investeringsejendomme, som indgår i den administrerede formue.

^{*)} Administreret af tilknyttede virksomheder.

Ledelsesberetning

VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Forretningsgrundlaget for Kristensen Properties A/S er via kapitalinteresser at udøve aktiv forvaltning af kapital eksponeret mod investeringsejendomme på vegne af institutionelle, private og finansielle investorer samt akquisitionshonorar.

Selskabet har Finanstilsynets tilladelse til at udøve forvaltningsvirksomhed (FAIF-godkendelse) i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde. Med dette er Kristensen Properties underlagt en række krav til forvaltningen af de fonde, der er omfattet af lovgivningen.

UDVIKLING I ÅRET

GENERELT

Selskabet har gennem en årrække været involveret i en retssag med en investorkreds i et tidligere udbudt K/S-projekt. Ved indgangen til regnskabsåret var der afsat DKK 17,7 mio. til imødegåelse af tab i denne forbindelse. Retssagen blev behandlet af Landsretten i november 2021, som stadfæstede den i Byretten beregnede erstatning, men nedsatte såvel renten af erstatningen som omkostningsdækningen. Det har således været muligt at tilbageføre DKK 5,5 mio. af hensættelsen.

Primo 2022 har investorkredsen ansøgt Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret. Det er ledelsens opfattelse, at sagen ikke er af principiel karakter, ligesom den ikke har den tilstrækkelige brede betydning til at berettige til en behandling i Højesteret, hvorfor ansøgningen forventes afvist. Selskabets advokat deler denne opfattelse.

Resultatet af selskabets kapitalinteresser har været tilfredsstillende, selvom aktiviteten har været lidt lavere end forventet. De investeringer som er gennemført i regnskabsåret, har allerede bidraget væsentligt til årets resultat.

Corona pandemien vurderes kun at have haft begrænset indvirkning på årets resultat.

Resultatet for året blev DKK 15,6 mio. efter skat, hvilket er DKK 8,6 mio. – DKK 10,6 mio. højere end forventet i halvårsrapporten, som følge af afgørelsen af ovennævnte retssag samt den afledte effekt af værdireguleringer af ejendomme ultimo året. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Der foreslås ikke udloddet udbytte for 2021.

KAPITALFORHOLD

Der henvises til Egenkapitalopgørelse på side 14 og note 17 for forhold omkring kapitalstruktur og ejerforhold.

LEDELSEN

Kent Hoeg Sørensen er fratrådt som bestyrelsesmedlem og Steen Møller Jensen er indtrådt i bestyrelsen.

På side 33 findes en beskrivelse af bestyrelsens og direktionens baggrund, tidligere ansættelse og tillidshverv.

REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i henhold til Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. Dette er uforandret i forhold til regnskabsåret 2020.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Som anført indledningsvist under punktet ”Generelt”, er der i regnskabsåret truffet afgørelse i en langvarig retssag omkring påstande om fejl i et udbudsprospekt.

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Som omtalt ovenfor under ”Udvikling i året” har en investorkreds primo 2022 ansøgt Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at indbringe den i Vestre Landsret afgjorte retssag for Højesteret. Vi henviser til omtalen under Generelt.

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

FORVENTNINGER TIL 2022

For 2022 forventes et resultat i størrelsesordenen DKK 7 – 9 mio. efter skat.

RISICI

Selskabet er eksponeret over for forskellige typer af risici og har derfor fastlagt politikker for risikostyringen i selskabet. Formålet med selskabets politikker for risikostyring er at minimere de tab, der kan opstå som følge af bl.a. uforudsigelig udvikling på de finansielle markeder.

Opfølgning sker via en løbende overvågning og rapportering til direktion og bestyrelse, idet der i selskabet er udpeget en risikoansvarlig, der har udarbejdet en omfattende risikostyringsrapport. Der henvises endvidere til note 20.

Resultatopgørelse for 2021

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
2 Udgifter til personale og administration	-1.033	-1.757
Andre driftsudgifter	-1.109	-1.721
Resultat før finansielle poster (EBIT)	-2.142	-3.478
3 Finansielle indtægter	3.304	922
4 Finansielle omkostninger	-272	-92
5 Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	-24	-107
6 Kursreguleringer	-175	-500
10 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.062	13.218
Resultat før skat	14.753	9.963
7 Skat	-1.030	746
Årets resultat	13.723	10.709
Resultatdisponering		
Overført overskud	13.723	10.709
	13.723	10.709

Totalindkomstopgørelse for 2021

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
Årets resultat	13.723	10.709
Anden totalindkomst		
Valutakursforskelle	-18	-173
Anden totalindkomst før skat	-18	-173
Skatteeffekt	0	0
Anden totalindkomst efter skat	-18	-173
Årets totalindkomst	13.705	10.536

Balance - Aktiver pr. 31. december 2021

DKK 1.000

Note nr.		2021	2020
7	Udskudt skatteaktiver	2.939	5.387
8	Andre tilgodehavender	34.976	44.652
	Tilgodehavender	37.915	50.039
9	Aktier m.v.	25.074	29.038
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	109.852	75.967
	Værdipapirer og kapitalandele	134.926	105.005
11	Likvide beholdninger	1.488	6.364
	Aktiver i alt	174.329	161.408

Balance - Passiver pr. 31. december 2021

DKK 1.000

Note nr.		2021	2020
	Aktiekapital	10.600	10.600
	Overført overskud	110.163	96.458
	Egenkapital	120.763	107.058
7	Hensættelse til udskudt skat	1.789	2.931
12	Andre hensatte forpligtelser	240	17.907
	Hensatte forpligtelser	2.029	20.838
13	Gæld til kreditinstitutter	9.215	0
	Aktuelle skatteforpligtelser	357	0
14	Anden gæld	41.965	33.412
	Periodeafgrænsningsposter	0	100
	Gæld	51.537	33.512
	Passiver i alt	174.329	161.408
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Eventualforpligtelser		
17	Kontraktlige forpligtelser		
18	Nærtstående parter og ejerforhold		
19	Femårsoversigt		
20	Selskabets risikostyringspolitik		

Egenkapitalopgørelse

DKK 1.000

	Aktie- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2020	10.500	42.419	52.919
Årets resultat	0	10.709	10.709
Valutakursforskelle	0	-173	-173
Årets totalindkomst	0	10.536	10.536
Kapitalforhøjelse	100	43.503	43.603
Egenkapital pr. 31. december 2020	10.600	96.458	107.058
Årets resultat	0	13.723	13.723
Valutakursforskelle	0	-18	-18
Årets totalindkomst	0	13.705	13.705
Egenkapital pr. 31. december 2021	10.600	110.163	120.763

Selskabskapitalen består af 53.000 aktier á nominelt DKK 200. Af disse er 500 aktier med særlige rettigheder om udbytte.

Noteoversigt

Note nr.	Side
RESULTAT- OG TOTALINDKOMSTOPGØRELSE	
1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	16
2 Udgifter til personale og administration	17
3 Finansielle indtægter	19
4 Finansielle omkostninger	19
5 Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender	19
6 Kursreguleringer	19
7 Skat	20
BALANCE	
7 Skat	20
8 Andre tilgodehavender	21
9 Aktier m.v.	21
10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22
11 Likvide beholdninger	23
12 Andre hensatte forpligtelser	23
13 Gæld til kreditinstitutter	24
14 Anden gæld	24
ØVRIGE NOTER	
15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	24
16 Eventualforpligtelser	24
17 Kontraktlige forpligtelser	24
18 Nærtstående parter og ejerforhold	25
19 Femårsoversigt	25
20 Selskabets risikostyringspolitik	26

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning af selskabets aktiver og forpligtelser.

Investeringer

Selskabets væsentligste usikkerheder er knyttet til aktier mv. og kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

For aktier mv. og kapitalandele i tilknyttede virksomheder er det væsentligste aktiv ejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der anvendt en afkastbaseret metode, i visse tilfælde underbygget af eksterne valuarer eller konkrete salgsforhandlinger.

Øvrige forhold

Selskabet har været involveret i en længevarende retssag med en investorkreds om påståede fejl i et udbudsprospekt. Der faldt dom ved byretten i marts 2020. Dommen blev af selskabet anket til landsretten, hvor der faldt dom i december 2021. Erstatningsbeløbet er afregnet. Primo 2022 har modparten ansøgt Procesbevillingsnævnet om tilladelse til at indbringe sagen for Højesteret, og det er endnu ikke afklaret om tredjeinstansbehandling imødekommes. Det er ledelsens opfattelse, at sagen ikke er af principiel karakter, ligesom den ikke har den tilstrækkelige brede betydning til at berettige til en behandling i Højesteret, hvorfor ansøgningen forventes afvist. Selskabets advokat deler denne opfattelse.

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
2 Udgifter til personale og administration		
Personaleomkostninger		
Løn	-1.056	-1.107
Andre eksterne omkostninger	23	-650
Udgifter til personale og administration	-1.033	-1.757
Heraf lønninger og vederlag til bestyrelse og direktion		
Direktion:		
- fast	-63	-79
Bestyrelse:		
- fast	-502	-650
I alt	-565	-729
Heraf øvrige ansatte med indflydelse på risikoprofilen i AIF'erne		
Fast vederlag	0	-84
Antal ansatte med indflydelse på risikoprofilen	0	1
Antal beskæftigede medarbejdere	2	3
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere		
Bestyrelse	3	4
Der er ingen forpligtelse til at yde pension til direktion og bestyrelse		

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
2 Udgifter til personale og administration (fortsat)		
Specifikation af vederlag og pensionstilsagn til direktion		
Direktion		
Kent Hoeg Sørensen, adm. direktør, CEO		
- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	-60	-60
- Regulering af hensættelse til feriepenge mv.	-3	0
I alt	-63	-60
Hans Peter Larsen, økonomidirektør, CFO		
- Løn (opgjort ekskl. værdi af fri bil m.v.)	0	-19
I alt	0	-19
Direktion i alt	-63	-79
Honorar for:		
Lovpligtig revision af årsregnskabet	-108	-106
Skatterådgivning	-10	-10
Andre ydelser end revision	-5	-86
	-123	-202
Gebyrer til administrerede fondes depositar	0	0
Gebyrer til administrerede fondes depotselskaber	0	0

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
3 Finansielle indtægter		
Udlån og andre tilgodehavender	150	435
Øvrige renteindtægter	3.154	487
I alt	3.304	922
4 Finansielle omkostninger		
Kreditinstitutter og centralbanker	-179	-39
Indlån og anden gæld	-42	-23
Øvrige renteudgifter	-51	-30
I alt	-272	-92
5 Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender		
Tilgodehavender, andre tilgodehavender	-24	-107
I alt	-24	-107
6 Kursreguleringer		
Aktier m.v.	-174	-488
Valuta	-1	-12
I alt	-175	-500

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
7 Skat		
Årets aktuelle skat	276	-618
Regulering af skat	0	430
Årets udskudte skatter Tyskland	1.142	-160
Årets udskudte skatter	-2.448	1.094
Skat	-1.030	746
Årets resultat før skat	14.753	9.963
22% heraf	-3.246	-2.193
Skat af permanente afvigelser	1.826	2.797
Anvendt i sambeskatning	1.033	1.699
Tysk skat indkomst af aktier m.v.	-643	-1.557
Skat af årets resultat	-1.030	746
Effektiv skatteprocent	7%	-7%
Udskudte skatteaktiver kan fordeles således:		
Aktiverede underskud		
Danmark	4.303	1.493
Tidsbestemte afvigelser		
Andre hensatte forpligtelser	-1.364	3.894
Udskudte skatteaktiver	2.939	5.387
Hensættes til udskudt skat kan fordeles således:		
Hensat skat vedrørende værdireguleringer aktier m.v.	1.789	2.931
Hensættelse til udskudt skat	1.789	2.931

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	34.341	43.720
Tilgodehavende hos øvrige kapitalandele	632	585
Andre tilgodehavender	3	347
I alt	34.976	44.652
9 Aktier m.v.		
		2021
Kostpris pr. 1. januar 2021		19.592
Udlodning		-3.790
Kostpris pr. 31. december 2021		15.802
Værdiregulering pr. 1. januar 2021		9.446
Årets værdireguleringer		-174
Værdiregulering pr. 31. december 2021		9.272
Aktier med negativ indre værdi overført til hensættelser		0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021		25.074

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.

2021

10 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 1. januar 2021	120.220
Tilgang	24.786
Afgang	-6.745

Kostpris pr. 31. december 2021	138.261
---------------------------------------	----------------

Værdiregulering pr. 1. januar 2021	-44.460
Kursregulering til ultimokurs	-18
Årets resultatandele	14.062
Tilgang	1.767

Værdiregulering pr. 31. december 2021	-28.649
--	----------------

Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser	240
---	-----

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	109.852
--	----------------

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

NAVN	AKTI- VITET	HJEMSTED	SELSKABSKAPITAL	EGENKAPITAL	RESULTAT			
Kristensen Fund & Asset Management A/S	1	Aalborg, Danmark	TDKK	500	TDKK	33.397	TDKK	6.656
Anpartsselskabet af 5. december 2008, under frivillig likvidation	2	Aalborg, Danmark	TDKK	140	TDKK	117	TDKK	-12
Kristensen Nord ApS, under frivillig likvidation	2	Aalborg, Danmark	TDKK	125	TDKK	3.371	TDKK	1
Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS, under frivillig likvidation	2	Aalborg, Danmark	TDKK	125	TDKK	960	TDKK	-5
K/S Kristensen Partners II	2	Aalborg, Danmark	TDKK	100	TDKK	-219	TDKK	-11
Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK	400	TDKK	289	TDKK	-3
Kristensen Partners III A/S	3	Aalborg, Danmark	TDKK	545	TDKK	1.835	TDKK	-178
Kristensen City-Immobilien IV GmbH	3	Berlin, Tyskland	EUR	25	TDKK	50.918	TEUR	1.677
Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK	5.600	TDKK	12.565	TDKK	1.131
P/S Kristensen Partners VI	2	Aalborg, Danmark	TDKK	400	TDKK	-21	TDKK	-38
Komplementarselskabet Kristensen Partners VI ApS	2	Aalborg, Danmark	TDKK	100	TDKK	105	TDKK	3
K/S Tonsbakken, Skovlunde	3	Aalborg, Danmark	TDKK	40.000	TDKK	34.341	TDKK	5.705
Komplementarselskabet Tonsbakken, Skovlunde ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK	125	TDKK	157	TDKK	-
Kompelmentarselskabet K Partners VII ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK	1.000	TDKK	5.219	TDKK	379
Solingen 2004 ApS	3	Aalborg, Danmark	TDKK	125	TDKK	121	TDKK	1

- 1) Administration
- 2) Uden aktivitet
- 3) Ejendomsinvestering

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
11 Likvide beholdninger		
Tilgodehavende kreditinstitutter	1.488	6.364
I alt	1.488	6.364
Tilgodehavende kreditinstitutters fordeling som følger:		
Anfordring	1.488	6.364
12 Andre hensatte forpligtelser		
Hensættelse retssag	0	17.700
Hensættelse til tab tilknyttede virksomheder	240	207
I alt	240	17.907

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.	2021	2020
----------	------	------

13 Gæld til kreditinstitutter

Over 3 måneder og til og med 1 år	9.215	0
I alt	9.215	0

14 Anden gæld

Gæld til tilknyttede virksomheder	13.048	5.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser	314	660
Øvrige	28.603	27.366
I alt	41.965	33.412

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

16 Eventualforpligtelser

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 49,0 mio. Selskabet har indbetalt DKK 32,2 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 16,8 mio. Selskabet har afgivet kautioner for i alt DKK 3,5 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Selskabet er ikke involveret i retslige sager ved domstolene eller i Voldgiftsretten, jf. dog omtalen i note 1.

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hoeg og Kold ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Selskabet hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

17 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har administrationsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S. Aftalen har en løbetid på et år.

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse	Grundlag
Hoeg og Kold ApS, Aalborg	Hovedaktioner
Øvrige nærtstående parter	
Kent Hoeg Sørensen, Aalborg	Direktion
Jeppe Lyng Larsen, Aalborg	Direktion
Hans Peter Larsen, Mariager	Bestyrelse
Mette Kold, Frederiksberg	Bestyrelse
Steen Møller Jensen, Nordhavn	Bestyrelse
Jf. note 10	Tilknyttede virksomheder

Transaktioner

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.

Selskabet har indgået aftale om forrentning af mellemværende med tilknyttede virksomheder. Der er i indeværende år finansielle indtægter på DKK 149.758 og finansielle omkostninger på DKK 42.252.

Selskabet har endvidere indgået administrationsaftaler, hvor der er betalt DKK 1,1 mio.

Selskabet har til direktion udbetalt DKK 0,1 mio. og bestyrelsen DKK 0,5 mio. i vederlag.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen

Hoeg og Kold ApS, Aalborg

19 Femårsoversigt

Fremgår af side 8.

Noter til regnskabet

DKK 1.000

Note nr.

20 Selskabets risikostyringspolitik

Risikostyring er en vigtig og fundamental aktivitet, hvorfor der for de administrerede AIF'er er udarbejdet Politik for Risikostyring herunder operationelle risici.

Der foretages som udgangspunkt ingen aktiv spekulation i risici ud over i den prisrisiko, som naturligt er knyttet til ejendomsinvesteringer, primært via investeringer i ejendomsselskaber.

De grundlæggende principper for håndtering af risici er:

- Funktionsadskillelse mellem de udførende enheder og de kontrollerende enheder.
- Uafhængighed, hvilket indebærer, at risikostyringsfunktionen og compliancefunktionen skal være uafhængige af den eller de enheder, der udfører kontroller i forretningen.
- Risikobaseret tilgang, hvilket indebærer, at risikokontrolfunktionerne skal være tilpasset selskabets natur, størrelse og kompleksitet, således at de handlinger, der foretages, er proportionale med de aktuelle risici.

Risikostyring retter sig alene mod styring af de risici, der er en direkte følge af selskabets drift og finansiering. Selskabet er eksponeret over for risici inden for følgende kategorier:

Finansielle

- Markedsrisici i ejendomme og finansielle instrumenter
- Valutarisici
- Renterisici
- Kreditrisici
- Modpartsrisici
- Likviditetsrisici

Ikke-finansielle

- Operationelle risici (driftsrisici/procesrisici)
- Risici på medinvestorer
- Regulatoriske risici
- IT-risici
- Organisatoriske risici

For at sikre overensstemmelse med forretningsmodel, planlagte aktiviteter og selskabets risikoprofil er der for de enkelte kategorier og for de enkelte AIF'er sat grænser, samt hvor relevant, angivet hvilke tiltag der skal iværksættes ved overskridelser.

Regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten for Kristensen Properties A/S for 1. januar til 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med Lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv., herunder Finanstilsynets bekendtgørelse om generelle regler om årsrapport og revision for forvaltere af alternative investeringsfonde, samt Finanstilsynets bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.

I henhold til Bekendtgørelse om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. er anvendt bilag 5 og 6 vedrørende præsentation af resultatopgørelse og balance. I bilag 6 er tilføjet linjerne "Nedskrivninger på udlån og andre tilgodehavender" og "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Årsrapporten er aflagt i DKK 1.000.

Generelt om indregning og måling

Alle indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes - baseret på følgende kriterier:

1. Levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb.
2. Der foreligger en forpligtende salgsaftale.
3. Salgsprisen er fastlagt.
4. På salgstidspunktet er indbetalingen modtaget eller kan med rimelig sikkerhed forventes modtaget.

Indtægter indregnes herudfra i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da selskabet og dets datterselskaber ikke har udstedt aktier eller obligationer på et reguleret marked i EU, jf. FAIF lovens § 131 om regnskabslæggelse.

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 finansiell 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 finansiell post.

Såfremt selskabets udenlandske tilknyttede virksomheder er selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelsen til gennemsnitlige valutakurser, mens balanceposterne omregnes til balancedagens kurs.

Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af selvstændige udenlandske virksomheders egenkapital primo året, samt valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af selvstændige udenlandske virksomheders resultatopgørelser til gennemsnitlige valutakurser, indregnes via totalindkomsten.

Regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede danske virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter resultatføres i takt med, at levering finder sted.

Andre driftsindtægter/ -udgifter

Andre driftsindtægter og andre driftsudgifter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Udgifter til personale og administration

Udgifter til personale og administration omfatter løn og gager inklusiv feriepenge og pensioner, advokat- og revisionshonorar samt øvrige administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Nedskrivning på udlån og andre tilgodehavender

Indeholder årets nedskrivning til tab på baggrund af den individuelle vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Kursregulering

Kursreguleringer indeholder realiserede og urealiserede valutareguleringer og kursreguleringer på værdipapir.

BALANCEN

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes 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.

Aktier mv.

Andre værdipapirer måles til en forsigtig opgjort dagsværdi.

De indregnede aktiers væsentligste nettoaktiver omfatter investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser og værdiansættes til dagsværdi således:

- Investeringsejendommenes dagsværdi fastsættes ud fra en vurdering baseret på ejendommenes forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Dagsværdien af fastforrentede finansielle gældsforpligtelser værdiansættes til kursværdien.
- Variabelt forrentede gældsforpligtelser måles til dagsværdi.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i selskabets årsrapport efter den indre værdis metode. Virksomhedernes indre værdi opgøres efter selskabets regnskabspraksis.

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat for året under posten "Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi opgøres til DKK 0. Såfremt selskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil, såfremt indregningskriterierne for hensatte forpligtelser i øvrigt er opfyldt.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges i selskabet ved overskudsdisponeringen til en "Lovpligtig reserve" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste eller tab indregnes i

resultatopgørelsen på det tidspunkt, hvor virksomhedens råderet over den tilknyttede virksomhed ophører.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne aktier indregnes til kostprisen direkte på egenkapitalen under overført resultat. Sælges egne aktier efterfølgende, føres et eventuelt vederlag tilsvarende direkte på egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Hensættelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet før eller på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

FEMÅRSOVERSIGT

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings vejledning.

Nøgletallene er beregnet således:

Solvensprocent	=	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} - \text{goodwill} - \text{udskudte skatteaktiver}}{\text{Samlede aktiver} - \text{goodwill} - \text{udskudte skatteaktiver}}$
Egenkapitalforrentning før skat	=	$\frac{\text{Årets resultat før skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Egenkapitalforrentning efter skat	=	$\frac{\text{Årets resultat efter skat}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Selskabsoversigt

NAVN	HJEMSTED	KAPITAL	EJERANDEL
Kristensen Properties A/S	Aalborg, Danmark TDKK	10.600	
Kristensen Fund & Asset Management A/S	Aalborg, Danmark TDKK	500	100,00%
Datterselskaber			
Kristensen Properties GmbH	Berlin, Tyskland TEUR	100	100,00%
Anpartsselskabet af 5. december 2008, under frivillig likvidation	Aalborg, Danmark TDKK	140	100,00%
Kristensen Nord ApS, under frivillig likvidation	Aalborg, Danmark TDKK	125	100,00%
Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS, under frivillig likvidation	Aalborg, Danmark TDKK	125	100,00%
Solingen 2004 ApS	Aalborg, Danmark TDKK	125	100,00%
K/S Kristensen Partners II	Aalborg, Danmark TDKK	100	100,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS	Aalborg, Danmark TDKK	400	100,00%
Kristensen Partners III A/S	Aalborg, Danmark TDKK	545	87,81%
Datterselskaber			
Kristensen City-Immobilien IV GmbH ^{*)}	Berlin, Tyskland TEUR	25	94,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners V ApS	Aalborg, Danmark TDKK	5.600	65,00%
P/S Kristensen Partners VI	Aalborg, Danmark TDKK	400	100,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners VI ApS	Aalborg, Danmark TDKK	100	100,00%
Komplementarselskabet K Partners VII ApS	Aalborg, Danmark TDKK	1.000	65,00%
K/S Tonsbakken, Skovlunde	Aalborg, Danmark TDKK	40.000	61,50%
Komplementarselskabet Tonsbakken, Skovlunde ApS	Aalborg, Danmark TDKK	125	100,00%

*) Kristensen Properties A/S ejer 6% af dette selskab

NAVN	HJEMSTED	KAPITAL	EJERANDEL
K/S ejendomsprojekter			
K/S Ketschengasse, Coburg	Aalborg, Danmark TDKK	14.000	15,71%
Coburg 2004 ApS	Aalborg, Danmark TDKK	125	15,71%
K/S Fischmarkt, Halberstadt	Aalborg, Danmark TDKK	12.000	10,00%
Halberstadt 2005 ApS	Aalborg, Danmark TDKK	125	10,00%
K/S Stadttorstrasse, Lünen	Aalborg, Danmark TDKK	10.000	10,00%
Lünen 2004 ApS	Aalborg, Danmark TDKK	125	10,00%
Würselen 2005 ApS	Aalborg, Danmark TDKK	125	6,43%
K/S Kaiser-Wilhelm-Strasse, Bünde	Aalborg, Danmark TDKK	20.000	16,00%
Bünde 2007 ApS	Aalborg, Danmark TDKK	125	16,00%
K/S Haupstrasse, Solingen	Aalborg, Danmark TDKK	7.700	10,40%

Selskabsoversigt

NAVN	HJEMSTED		KAPITAL	EJERANDEL
K/S Kristensen Partners I	Aalborg, Danmark	TDKK	178.000	7,50%
Datterselskaber og kapitalandele				
Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	14.400	100,00%
Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%
Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	19.800	100,00%
Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG	Berlin, Tyskland	TEUR	7.501	100,00%
K/S Johannisstrasse, Osnabrück *)	Aalborg, Danmark	TDKK	25.000	90,00%
Osnabrück 2003 ApS *)	Aalborg, Danmark	TDKK	125	90,00%
Komplementarselskabet Kristensen Partners I ApS	Aalborg, Danmark	TDKK	125	7,50%
Kristensen Partners IV A/S	Aalborg, Danmark	TDKK	2.500	19,00%
Datterselskaber				
Kristensen Germany AG	Berlin, Tyskland	TEUR	8.000	100,00%
GSV-Ratsbleiche Baubetreuungs und Verwaltungs GmbH	Berlin, Tyskland	TEUR	25	100,00%

*) Kristensen Properties A/S ejer 10% disse selskaber

Bag om Kristensen Properties A/S

Bestyrelse



HANS PETER LARSEN

Bestyrelsesformand

UDDANNELSE: Revisoruddannet med HD Regnskabsvæsen fra Copenhagen Business School, 1985.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Ansat i Kristensen Properties A/S fra 1999 til 2020. Regnskabschef Hans Jensen Lubricators A/S, medlem af ledergruppen i Finansieringsselskabet Gefion A/S, økonom Danske Salt A/S og Revisor Ernst & Young.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesmedlem i selskaber i Kristensen Properties koncernen.



METTE KOLD

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: Cand. psych., ph.d. samt HA-Jur.

NUVÆRENDE ANSÆTTELSE: Privat psykologpraksis & Ekstern lektor på Institut for Kommunikation og Psykologi, Aalborg Universitet.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Adjunkt på Institut for Kommunikation og Psykologi, Aalborg Universitet. Medstifter af Trillium

Instituttet. Tværfagligt ph.d. forskningsprojekt, Ringkjøbing Amt & Københavns Universitet. Underviser og supervisor på jordemoderuddannelsen, Aalborg. Ekstern lektor på Panum Instituttet, København. Uddannelseskonsulent på Finanssektorens Uddannelsescenter, Skanderborg. Erhvervsjurist, Den Danske Bank, Aalborg.

TILLIDSHVERV: Direktør i Hoeg og Kold ApS siden 2003.



STEEN MØLLER JENSEN

Bestyrelsesmedlem

UDDANNELSE: HD i Afsætning fra Århus Universitet. Herudover bankuddannet og Exam Assurandør fra Forsikringsakademiet

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Bl.a. Salgsdirektør i Topdanmark A/S, Salgsdirektør i PFA Pension, Direktør i

Difko Børs Fondsmæglerselskab A/S samt Direktør i Kristensen Properties A/S.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesmedlem i Prezentor ApS, Direktør i Cordovan Invest ApS

Bag om Kristensen Properties A/S

Direktion



KENT HOEG SØRENSEN

Adm. direktør, CEO

UDDANNELSE: MBA, Cand. merc. jur.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Ansat i Kristensen Properties A/S siden 1998. Vicedirektør i Investor Partner/Keops A/S 1992-1998 og produktchef Baltica Invest A/S 1989-1992.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand i Hvalsø Ejendomme A/S og Helmersen Gruppen A/S, herudover poster i selskaber i Kristensen Properties koncernen og selskaber, der er i management hos Kristensen Properties.



JEPPE LYNGE LARSEN

Vicedirektør, COO

UDDANNELSE: MBA, Cand. merc. jur.

TIDLIGERE ANSÆTTELSE: Ansat i Kristensen Properties A/S siden 2008. Cura Management A/S, 2006-2008. Deas, 2003-2006.

TILLIDSHVERV: Bestyrelsesformand eller medlem i en række aktie-, anparts- og kommanditselskaber knyttet til Kristensen Properties. Medlem af bestyrelsen for Ejendomsaktieselskabet Maren Poppes Gård og underliggende datterselskaber, TPJL Ejendomme ApS og underliggende datterselskab samt MLJL Holding og underliggende datterselskaber. Desuden i direktionen for Ejendoms kapital ApS (Holding).