



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

TKP Invest A/S

CVR-nr. 25 06 57 43

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2013.

Gustav Hedeager
Dirigent

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789

Aalborg
Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk

København
Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk

Aars
Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for TKP Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. juni 2013

Direktion

Gustav Hedeager
Direktør

Bestyrelse

Grethe Kristensen
Formand

Lau Kristensen

Gustav Hedeager

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i TKP Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TKP Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerheden ved koncernens finansielle beredskab. Koncernens og selskabets fortsatte drift er betinget af, at forhandlinger med pengeinstitutterne får et positivt udfald for koncernen og selskabet. Det er ledelsens forventning, at koncernen opnår den fornødne finansiering for det kommende regnskabsår.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 17. juni 2013

NIELSEN & CHRISTENSEN

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Jensen

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	TKP Invest A/S Skibsbrogade 3, 3. sal 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 25 06 57 43
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Grethe Kristensen, Formand Lau Kristensen Gustav Hedeager
Direktion	Gustav Hedeager, Direktør
Revision	Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dattervirksomhed	Kristensen Properties A/S, Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i finansielle aktiver, herunder aktier, samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, således er selskabets investering i datterselskabet Kristensen Proterties A/S og underliggende selskaber underlagt følgende usikkerheder.

Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

For datterselskabet består aktiver af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder samt tilgodehavender hos disse. For kapitalandele er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Gæld til kreditinstitutter er ligeledes overvejende optaget til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer, eller vurderingen er baseret på modtagne bud om køb. Under den nuværende situation på ejendoms- og finansmarkederne, som omtalt i ledelsesberetningen, er der risiko for, at usikkerheden knyttet til opgørelsen af ejendommens dagsværdi kan være forøget.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Investeringer

Datterselskabets væsentligste usikkerheder er knyttet til kapitalandele i kommanditselskaber.

Ledelsen i datterselskabet har i forbindelse med indregning af de enkelte kommanditselskaber vurderet værdiansættelsen af ejendomme og gæld mv. i de selskaber, hvor der var taget forbehold i revisionspåtegningerne. Dette har medført en skønsmæssig negativ regulering af værdien i forhold til de aflagte regnskaber med DKK 15,1 mio., som er forbundet med usikkerhed.

Datterselskabet har væsentlige restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber, på henholdsvis DKK 45,3 mio. og DKK 42,1 mio. hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I det associerede selskab Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 75,6 mio. (inkl. koncern relaterede selskaber), og i den øvrige kapitalandel K/S Kristensen Partners I - som er indregnet til DKK 39 mio., skal der i 2013 ske refinansieringer af en væsentlig del af selskabernes nuværende lån. Selskabernes fortsatte drift er afhængig af, at selskabernes lån løbende forlænges eller refinansieres. Med selskabernes nuværende likviditetsberedskab forventes bankernes eventuelle skærpede krav at kunne imødekommes. Selskabernes ledelse vurderer derfor det som overvejende sandsynligt, at refinansieringen vil blive gennemført og har i overensstemmelse hermed aflagt selskabernes årsregnskaber for 2012 under forudsætning om fortsat drift. Indregningen og værdiansættelsen af Kristensen Partners III A/S og K/S Kristensen Partners I er som følge heraf behæftet med usikkerhed.

Ledelsesberetning

Ejendommene i Kristensen Germany AG koncernen er afhændet og hovedparten af købesummerne er erlagt. Der udestå kun mindre reguleringer. Der blev i regnskabsåret 2010 foretaget en nedskrivning på DKK 159 mio., således at værdien af kapitalandele, udlån og obligationer blev nedskrevet til nul. En del af denne hensættelse er nu tilbageført med DKK 30,4 mio.

I forbindelse med salget af ejendommene i Kristensen Germany AG koncernen er senior og junior bankerne blevet indfriet og dermed er latent forpligtelse på op til DKK 55,8 mio., til at udligne den negative likviditet i Kristensen Germany Holding GmbH bortfaldet.

Øvrige forhold

Der er den 7. februar 2013 modtaget voldgiftsklageskrift fra K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg mod Kristensen Properties A/S. Problemstillingen i sagen er, hvorvidt K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg, har krav på erstatning eller at Kristensen Properties A/S skal fortabe sit honorar i forbindelse med salg af kommanditselskabets ejendom. Erstatningskravet er i størrelsesorden DKK 1,2 mio.

Endelig har koncernen modtaget et sagsanlæg fra investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 53,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Ejendommens pris blev på købstidspunktet imidlertid verificeret af to uafhængige mæglere, og via koncernens advokater er kravet følgelig tilbagevist på alle punkter.

Selskabet har i svarskrift af 22. marts 2011 afvist erstatningskravet, herunder også at afgøre sagen ved forlig. Udfaldet af sagen er fortsat usikkert.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Datterselskabet Kristensen Properties A/S fik i 2012 et resultat på mkr. 24,5 mod mkr. 15,7 i 2011. Af datterselskabets resultat indregnes mkr. 15,7 i selskabets resultat.

Den forventede udvikling

Aktiviteterne i Kristensen Properties A/S vil i det kommende år have fokus mod udvidelse af markedsandel i Fund & Asset Management gennem intensivering af salgsarbejde, den tætte relation til kunder samt en generel udvidelse af kundegrundlaget. Endvidere vil der blive søgt udvidelser gennem etablering af samarbejder eller køb af aktiviteter.

En væsentlig del af indtjeningen vil hidrøre fra salgsaktiviteter af de selskaber/ejendomme, som Kristensen Properties A/S har i management gennem strukturerede salg, samt indtjening ved fremskaffelse af finansiering til de selskaber hvor der skal ske en refinansiering. Der forventes en mindre indtjening fra køb af ejendomme.

Der forventes et positivt resultat i det kommende år. Idet der henvises til de beskrevne usikkerheder i relation til datterselskabet Kristensen Properties A/S.

Ledelsesberetning

Finansielt beredskab

Den globale og nationale finansielle uro påvirker naturligt Thorkild Kristensen Holding Koncernen. Generelt er det væsentligt sværere at få adgang til den nødvendige finansiering af koncernens aktiviteter.

Thorkild Kristensen Holding koncernen har traditionelt haft et godt samarbejde med en bred kreds af finansielle kreditgivere. Der pågår løbende forhandlinger med koncernens finansielle kreditgivere, idet det er af stor vigtighed for koncernen, at den også fremover har en fornuftig finansiering af koncernens aktiviteter.

Derudover er det af stor vigtighed, at koncernen løbende opnår refinansiering af nuværende kreditter, samt at koncernens finansielle kreditgivere ikke søger lån og kreditter indfriet i utide. En stor del af koncernens kreditter udløber pr. 30. juni 2013 og til genforhandling. Koncernens og selskabets fortsatte drift er betinget af, at disse forhandlinger får et positivt udfald for koncernen og selskabet.

Såfremt årsregnskabet ikke aflægges under forudsætning af fortsat drift, men efter et realisationsprincip vil det kunne have en væsentlig indflydelse på indregning og måling af selskabets aktiver, passiver og eventualforpligtelser.

Det er på baggrund af de igangværende forhandlinger ledelsens forventning, at koncernen vil opnå de fornødne kreditter til finansiering af de nuværende aktiviteter samt at selskabet såvel som koncernens daglige drift for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for TKP Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for TKP Invest A/S og tilknyttede virksomheder indgår i koncernregnskabet for Thorkild Kristensen Holding A/S, Aalborg, reg. nr. 27462154.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt kursregulering på værdipapirer.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør 10 år og er baseret på strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter TKP Invest A/S solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
Bruttotab	-57.057	-59
Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat	-57.057	-59
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.015.457	7.385
Andre finansielle indtægter	19	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.025.624	-967
Resultat før skat	11.932.795	6.359
4 Skat af årets resultat	355.287	-833
Årets resultat	12.288.082	5.526
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	12.288.082	5.526
Disponeret i alt	12.288.082	5.526

Balance 31. december

Aktiver		2012	2011
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	67.725.788	54.731
	Finansielle anlægsaktiver i alt	67.725.788	54.731
	Anlægsaktiver i alt	67.725.788	54.731
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	135.490	0
	Tilgodehavender i alt	135.490	0
	Likvide beholdninger	0	13
	Omsætningsaktiver i alt	135.490	13
	Aktiver i alt	67.861.278	54.744

Balance 31. december

Passiver		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000
7	Overført resultat	39.859.514	27.593
	Egenkapital i alt	<u>49.859.514</u>	<u>37.593</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	69
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.951.764	17.082
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.001.764</u>	<u>17.151</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.001.764</u>	<u>17.151</u>
	Passiver i alt	<u>67.861.278</u>	<u>54.744</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		
10	Nærtstående parter		

Noter

1. Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, således er selskabets investering i datterselskabet Kristensen Properties A/S og underliggende selskaber underlagt følgende usikkerheder.

Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

For datterselskabet består aktiver af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder samt tilgodehavender hos disse. For kapitalandele er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljen, der er værdiansat til dagsværdi. Gæld til kreditinstitutter er ligeledes overvejende optaget til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer, eller vurderingen er baseret på modtagne bud om køb. Under den nuværende situation på ejendoms- og finansmarkederne, som omtalt i ledelsesberetningen, er der risiko for, at usikkerheden knyttet til opgørelsen af ejendommens dagsværdi kan være forøget.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Investeringer

Datterselskabets væsentligste usikkerheder er knyttet til kapitalandele i kommanditselskaber.

Ledelsen i datterselskabet har i forbindelse med indregning af de enkelte kommanditselskaber vurderet værdiansættelsen af ejendomme og gæld mv. i de selskaber, hvor der var taget forbehold i revisionspåtegningerne. Dette har medført en skønsmæssig negativ regulering af værdien i forhold til de aflagte regnskaber med DKK 15,1 mio., som er forbundet med usikkerhed.

Datterselskabet har væsentlige restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber, på henholdsvis DKK 45,3 mio. og DKK 42,1 mio. hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I det associerede selskab Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 75,6 mio. (inkl. koncern relaterede selskaber), og i den øvrige kapitalandel K/S Kristensen Partners I - som er indregnet til DKK 39 mio., skal der i 2013 ske refinansieringer af en væsentlig del af selskabernes nuværende lån. Selskabernes fortsatte drift er afhængig af, at selskabernes lån løbende forlænges eller refinansieres. Med selskabernes nuværende likviditetsberedskab forventes bankernes eventuelle skærpede krav at kunne imødekommes. Selskabernes ledelse vurderer derfor det som overvejende sandsynligt, at refinansieringen vil blive gennemført og har i overensstemmelse hermed aflagt selskabernes årsregnskaber for 2012 under forudsætning om fortsat drift. Indregningen og værdiansættelsen af Kristensen Partners III A/S og K/S Kristensen Partners I er som følge heraf behæftet med usikkerhed.

Noter

Ejendommene i Kristensen Germany AG koncernen er afhændet og hovedparten af købesummerne er erlagt. Der udestå kun mindre reguleringer. Der blev i regnskabsåret 2010 foretaget en nedskrivning på DKK 159 mio., således at værdien af kapitalandele, udlån og obligationer blev nedskrevet til nul. En del af denne hensættelse er nu tilbageført med DKK 30,4 mio.

I forbindelse med salget af ejendommene i Kristensen Germany AG koncernen er senior og junior bankerne blevet indfriet og dermed er latent forpligtelse på op til DKK 55,8 mio., til at udligne den negative likviditet i Kristensen Germany Holding GmbH bortfaldet.

Øvrige forhold

Der er den 7. februar 2013 modtaget voldgiftsklageskrift fra K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg mod Kristensen Properties A/S. Problemstillingen i sagen er, hvorvidt K/S Franz-Ludwig-Strasse, Bamberg, har krav på erstatning eller at Kristensen Properties A/S skal fortabe sit honorar i forbindelse med salg af kommanditselskabets ejendom. Erstatningskravet er i størrelsesorden DKK 1,2 mio.

Endelig har koncernen modtaget et sagsanlæg fra investorkredsen i K/S Alter Markt, Wuppertal med påstand om fejl i udbudsprospektet og med krav om en erstatning på DKK 53,4 mio. som udtryk for en for høj pris for ejendommen ved dennes erhvervelse. Ejendommens pris blev på købstidspunktet imidlertid verificeret af to uafhængige mæglere, og via koncernens advokater er kravet følgelig tilbagevist på alle punkter.

Selskabet har i svarskrift af 22. marts 2011 afvist erstatningskravet, herunder også at afgøre sagen ved forlig. Udfaldet af sagen er fortsat usikkert.

2. Finansielt beredskab

Den globale og nationale finansielle uro påvirker naturligt Thorkild Kristensen Holding Koncernen. Generelt er det blevet væsentligt sværere at få adgang til den nødvendige finansiering af koncernens aktiviteter.

Thorkild Kristensen Holding koncernen har traditionelt haft et godt samarbejde med en bred kreds af finansielle kreditgivere. Der pågår løbende forhandlinger med koncernens finansielle kreditgivere, idet det er af stor vigtighed for koncernen, at den også fremover har en fornuftig finansiering af koncernens aktiviteter.

Derudover er det af stor vigtighed, at koncernen løbende opnår refinansiering af nuværende kreditter, samt at koncernens finansielle kreditgivere ikke søger lån og kreditter indfriet i utide. En stor del af koncernens kreditter er udløbet og til genforhandling. Koncernens og selskabets fortsatte drift er betinget af, at disse forhandlinger får et positivt udfald for koncernen og selskabet.

Noter

Såfremt årsregnskabet ikke aflægges under forudsætning af fortsat drift, men efter et realisationsprincip vil det kunne have en væsentlig indflydelse på indregning og måling af selskabets aktiver, passiver og eventualforpligtelser.

Det er på baggrund af de igangværende forhandlinger ledelsens forventning, at koncernen vil opnå de fornødne kreditter til finansiering af de nuværende aktiviteter samt at selskabet såvel som koncernens daglige drift for det kommende år.

	2012 kr.	2011 t.kr.
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.025.624	967
	1.025.624	967
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	-135.490	0
Regulering af udskudt skat	0	833
Regulering af tidligere års skat	-219.797	0
	-355.287	833

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2012	76.743.128	76.743
Kostpris 31. december 2012	76.743.128	76.743
Opskrivninger primo 1. januar 2012	-2.439.376	-12.487
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	15.684.322	10.054
Egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder	-21.744	-7
Opskrivninger 31. december 2012	13.223.202	-2.440
Afskrivninger på goodwill primo 1. januar 2012	-19.571.677	-16.903
Årets afskrivninger på goodwill	-2.668.865	-2.669
Afskrivninger på goodwill 31. december 2012	-22.240.542	-19.572
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	67.725.788	54.731
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Kristensen Properties A/S	Aalborg	63,95 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2012	10.000.000	10.000
	10.000.000	10.000
Aktiekapitalen består af 10.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	27.592.904	22.074
Årets overførte overskud eller underskud	12.288.082	5.526
Egenkapitalbevægelser i datterselskab	-21.472	-7
	39.859.514	27.593

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Nom. TDKK 33.750 aktier i datterselskabet Kristensen Properties A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør TDKK 67.726, er deponeret til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitutter TDKK 17.234.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst til og med indkomståret 2004. Fra 2005 hæftes alene for selskabets egen skat.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

TKP Invest Holding A/S, Skibsbrogade 3, 3. sal, 9000 Aalborg