

K/S Kristensen Partners VII

Skibsbyggerivej 5, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 42 25 20 77

Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
20. maj 2025

Jeppe Lyngge Larsen

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 2 |
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 4-5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7-8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10-11 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 12 |
| Noter..... | 13 |

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Selskabet | K/S Kristensen Partners VII c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg |
| | CVR-nr.: 42 25 20 77 Stiftet: 25. marts 2021 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Torbjørn Lange, formand Martin Rauhe Pedersen Kent Hoeg Sørensen |
| Direktion | Michael Ingemann Schmidt Jeppe Lynge Larsen |
| Komplementar | Komplementarselskabet K Partners VII ApS c/o Kristensen Properties A/S Skibsbyggerivej 5 DK-9000 Aalborg |
| Revision | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 DK-2300 København S CVR-nr. 33 96 35 56 |

Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2024 for K/S Kristensen Partners VII. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. maj 2025

Direktion

Michael Ingemann Schmidt

Jeppe Lyng Larsen

Bestyrelse

Torbjørn Lange
Formand

Martin Rauhe Pedersen

Kent Hoeg Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Kristensen Partners VII

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kristensen Partners VII for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 revisorers 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 årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v. 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 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne 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.

København, den 6. maj 2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Kristian Ehrenreich Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46662

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele i datterselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet havde ved indgangen til regnskabsåret tre datterselskaber med hver deres ejendom. Alle tre ejendomme er købt med henblik på ombygning og udlejning som flerbrugerejendomme.

Resultat af kapitalinteresser er negativt påvirket af, at den ene ejendom har været under ombygning hele året, til gengæld er ombygningen af en af de andre ejendomme tilendebragt i 2024 med en væsentlig, positiv dagsværdiregulering til følge.

Ledelsen anser resultatet for meget tilfredsstillende.

For 2025 forventes resultatet positivt påvirket af forbedret ordinær drift i det datterselskab, hvis ejendom nu er næsten færdigombygget. Der forventes således et resultat på DKK 9,0 - 11,0 mio. før eventuelle dagsværdireguleringer i datterselskaberne.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Øvrige forhold

Selskabet er kategoriseret efter artikel 6 i SFDR-forordningen. De investeringer, der ligger til grund for dette finansielle produkt, tager således ikke højde for EU-kriterierne for miljømæssigt bæredygtige økonomiske aktiviteter. Der rapporteres ikke for denne fond.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Kristensen Partners VII for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt enkelte tilvalg fra klasse C samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, CVR nr. 55 83 49 11.

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 og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner. Årsregnskabet indgår i koncernregnskabet for Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, CVR nr. 55 83 49 11.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt øvrige finansielle omkostninger

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttotab | | -101.127 | -79.248 |
| Resultat før finansielle poster | | -101.127 | -79.248 |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 19.854.047 | 19.784.334 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 1.447 | 1.888 |
| Årets resultat | | 19.754.367 | 19.706.974 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode..... | | 12.354.047 | 12.734.334 |
| Overført resultat..... | | 7.400.320 | 6.972.640 |
| I alt | | 19.754.367 | 19.706.974 |

Balance 31. december

| Aktiver | Note | 2024 DKK | 2023 DKK |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 376.999.226 | 321.745.178 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 376.999.226 | 321.745.178 |
| Anlægsaktiver | | 376.999.226 | 321.745.178 |
| Likvider | | 33.351 | 142.158 |
| Omsætningsaktiver | | 33.351 | 142.158 |
| Aktiver | | 377.032.577 | 321.887.336 |

Balance 31. december

| Passiver | Note | 2024 DKK | 2023 DKK |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| Indskud kommanditister..... | | 320.813.414 | 277.913.414 |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 53.941.440 | 41.587.393 |
| Overført resultat..... | | 2.277.723 | 2.377.403 |
| Egenkapital..... | | 377.032.577 | 321.878.210 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 0 | 4.563 |
| Anden gæld..... | | 0 | 4.563 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 0 | 9.126 |
| Gældsforpligtelser..... | | 0 | 9.126 |
| Passiver..... | | 377.032.577 | 321.887.336 |
| Ledelsesvederlag | 2 | | |

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

| | 1/1-24 DKK | Indskud / regulering af stamkapital DKK | Årets resultat DKK | 31/12-24 DKK |
|--|--------------------|--|-----------------------|--------------------|
| Kommanditkapital..... | 298.000.000 | 72.000.000 | 0 | 370.000.000 |
| Heraf ikke indbetalt..... | -20.086.586 | -29.100.000 | 0 | -49.186.586 |
| Indskud kommanditister..... | 277.913.414 | 42.900.000 | 0 | 320.813.414 |
| Overført resultat..... | 2.377.403 | -7.500.000 | 7.400.320 | 2.277.723 |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | 41.587.393 | 0 | 12.354.047 | 53.941.440 |
| I alt..... | 321.878.210 | 35.400.000 | 19.754.367 | 377.032.577 |

Der er udstedt 3.700 andele af DKK 100.000. Indre værdi udgør således 1,02.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet K Partners VII ApS, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

Noter

| | 2024 DKK | 2023 DKK |
|--|-------------|-------------|
| 1 Personaleforhold | | |
| Gennemsnitligt antal medarbejdere..... | 0 | 0 |

2 Ledelsesvederlag

Direktionen og bestyrelsen modtager ikke honorar.

For øvrige oplysninger om den samlede lønsum (lønninger og pensioner) til ansatte og ledelse henvises til årsrapporten 2024 for Kristensen Properties A/S, CVR-nr. 20438401.