



K/S KRISTENSEN PARTNERS I

ÅRSRAPPORT 2015

CVR-nr. 29 14 67 13

VESTERBRO 18, DK-9000 AALBORG

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2016

Anders Holm-Pedersen



Påtegninger

| | |
|-------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |

Ledelsesberetning

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Koncernoversigt | 8 |
| Hoved- og nøgletal | 9 |
| Ledelsens beretning | 10 |
| Forretningsgrundlag | 10 |
| Corporate Governance og Investor Relations | 10 |
| Udvikling i året | 11 |
| Regnskabsberetning | 12 |
| Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici | 16 |
| Efterfølgende begivenheder | 17 |
| Målsætninger og forventninger til det kommende år | 17 |

Koncern- og årsregnskab

| | |
|-------------------------------|----|
| Resultatopgørelse for 2015 | 19 |
| Balance pr. 31. december 2015 | 20 |
| Egenkapitalopgørelse | 22 |
| Pengestrømsopgørelse 2015 | 23 |
| Noter til årsregnskabet | 24 |
| Regnskabspraksis | 32 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Kristensen Partners I.

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

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og pengestrømme for 2015. Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver koncernens væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. maj 2016

Direktion



Kent Hoeg Sørensen
adm. direktør

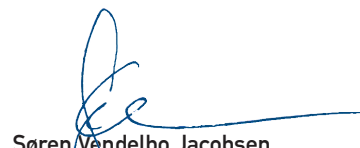


Anders Holm-Pedersen
fund manager

Bestyrelse



Peter Olsson
formand



Søren Vendelbo Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Kristensen Partners I

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K/S Kristensen Partners I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømme for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

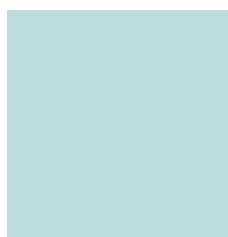
Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v., gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aalborg, den 25. maj 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

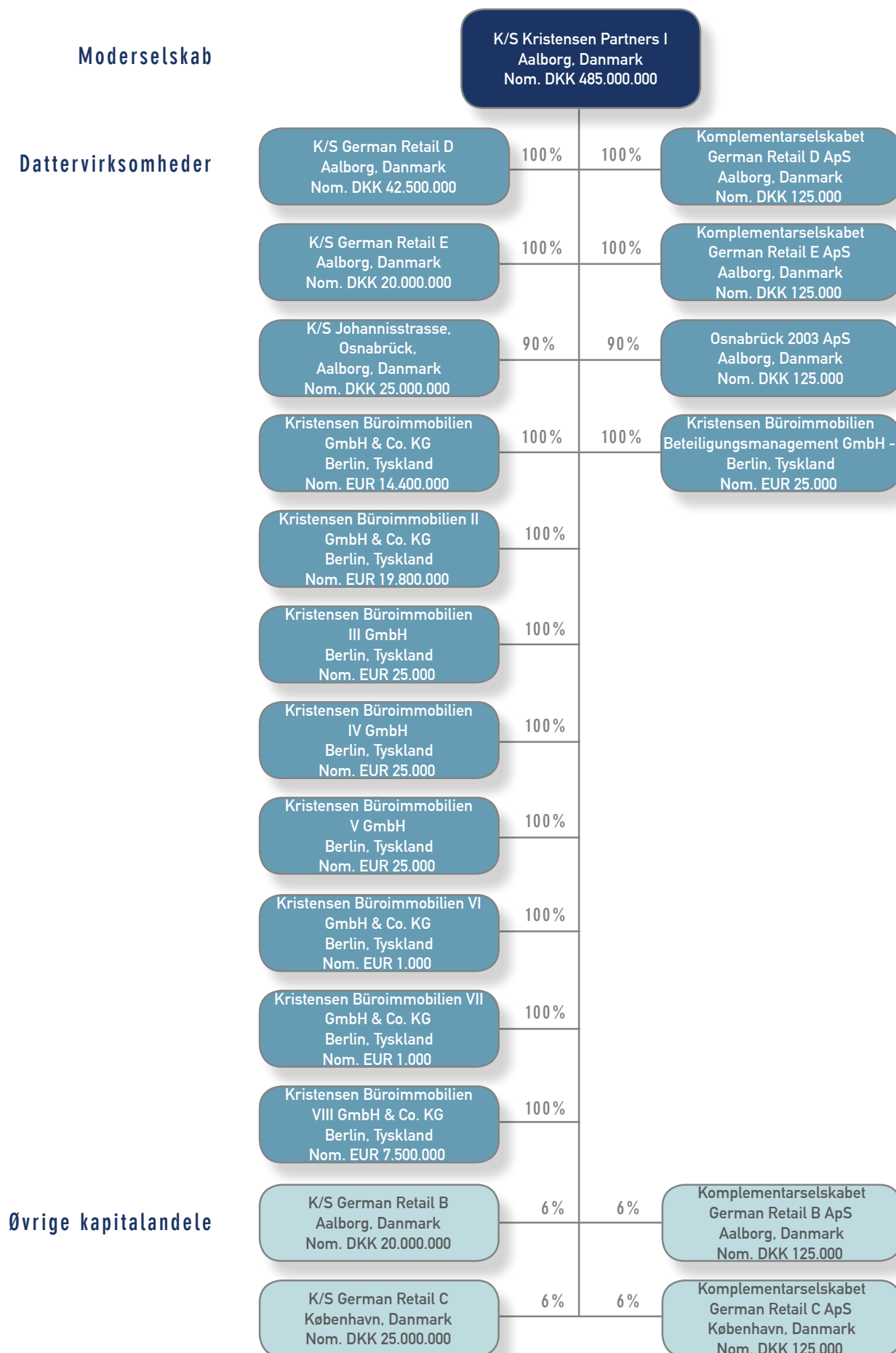

Søren Korgaard-Møllerup
statsautoriseret revisor


Line Borregaard
statsautoriseret revisor



| | |
|---|---|
| Selskabet | K/S Kristensen Partners I Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg post@kristensenproperties.com www.kristensenproperties.com CVR-nr. 29 14 67 13 Hjemstedskommune: Aalborg |
| Bestyrelse | Peter Olsson, formand Søren Vendelbo Jacobsen |
| Direktion | Kent Hoeg Sørensen Anders Holm-Pedersen |
| Komplementar | Kristensen Partners I ApS Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg |
| Forvalter af alternative investeringsfonde | Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg |
| Depositær | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 DK-2900 Hellerup |
| Advokat | Accura Advokatpartnerselskab Tuborg Boulevard 1 DK-2900 Hellerup |
| Hovedbanker | Danske Bank A/S Prinsensgade 11 DK-9000 Aalborg Nordea Bank Danmark A/S Prinsensgade 15 DK-9000 Aalborg |

KONCERNOVERSIGT



| HOVEDTAL FOR REGNSKABSÅRET | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultat | | | | | |
| Nettoomsætning | 105.911 | 102.128 | 102.462 | 117.081 | 117.111 |
| Værdiregulering | 12.788 | 6.467 | 29.096 | 28.017 | -6.249 |
| Resultat før finansielle poster (EBIT) | 83.626 | 81.102 | 103.807 | 126.738 | 92.067 |
| Årets resultat | 57.375 | 45.449 | 59.561 | 71.012 | 34.971 |
| Balance | | | | | |
| Balancesum | 1.633.419 | 1.479.576 | 1.483.209 | 1.461.227 | 1.653.231 |
| Investering i materielle anlægsaktiver | 172.791 | 3.334 | 16.611 | 0 | 1.992 |
| Egenkapital | 607.574 | 552.328 | 536.922 | 504.269 | 523.159 |
| Pengestrømsopgørelse | | | | | |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 51.181 | 49.603 | 32.536 | 50.273 | 37.549 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -172.863 | -3.345 | -17.409 | 212.704 | -2.186 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 87.166 | -26.301 | -9.412 | -254.183 | -45.801 |
| Ændring i likvider | -34.516 | 19.957 | 5.715 | 8.794 | -10.438 |
| Nøgletal | | | | | |
| Intern rente | 11,0% | 8,6% | 11,6% | 14,1% | 7,1% |
| Afkastningsgrad | 5,4% | 5,5% | 7,0% | 8,1% | 5,5% |
| Soliditetsgrad | 37,2% | 37,3% | 36,2% | 34,5% | 31,6% |
| Belåningsprocent | 63,3% | 63,7% | 64,2% | 64,9% | 68,0% |

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning.

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

LEDELSENS BERETNING

FORRETNINGSGRUNDLAG

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

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

K/S Kristensen Partners I har en selvstændig bestyrelse, valgt af investorkredsen og en direktion udpeget af Kristensen Properties A/S. K/S Kristensen Partners I har indgået en forvaltningsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S, efter hvilken væsentlige forvaltnings- og økonomiske beføjelser udøves af Kristensen Fund & Asset Management A/S. Den daglige kontakt til lejere m.v. foretages fortsat gennem den tyske organisation i Kristensen Properties GmbH.

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

CORPORATE GOVERNANCE OG INVESTOR RELATIONS

Corporate Governance for K/S Kristensen Partners I defineres i henhold til foreningen INREV's (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles) anvisninger og anbefalinger. Disse er nedfældet i 'Corporate Governance Principles and Guidelines' (senest ajourført i april 2014), som i sin helhed kan læses på www.inrev.org.

Kristensen Properties A/S er medlem af INREV, der med omkring 350 medlemmer er en europæisk brancheforening for Fund & Asset managers, institutionelle investorer og ejendomsrådgivere. INREV's sigte er bl.a. samarbejde om standardisering af afkastsammenligninger, honorarer og generel transparens af etablerede fonde o.l. Kristensen Properties A/S indberetter til INREV om udviklingen i K/S Kristensen Partners I.

Erklæring

Ledelsen har foretaget en vurdering af, hvorvidt disse regler følges, og er efter bedste overbevisning af den holdning at:

- koncernen efterlever relevant lovgivning, foreskrevne bestemmelser, forretningsordener, vedtægter m.m., herunder fortrolighedsregler.
- ledelsen til beskyttelse af investorernes interesse og investering har forvaltet koncernen efter bedste evne, med fornøden omhu, flid og integritet - og står til ansvar for sine handlinger.
- ledelsen i overensstemmelse med koncernens vedtægter rettidigt har formidlet tilstrækkelig information til alle relevante interessenter på en klar, reel, fuldstændig og ikke vildledende måde.

Kristensen Properties A/S har modtaget godkendelse til at forvalte alternative investeringsforeninger i henhold til FAIF-loven.

K/S Kristensen Partners I er pr. 1. september 2015 registreret som en AIF (alternativ investeringsfond) hos Finanstilsynet. PricewaterhouseCoopers er valgt som depositar.



Investorerne

Som investorer har K/S Kristensen Partners I tre pensionskasser med en ejerandel på samlet 92,5% samt Kristensen Properties A/S med en ejerandel på 7,5%. Det samlede kapitaltilsagn er DKK 540 mio. Kapitaltilsagnet muliggør en egenfinansiering af en ejendomsportefølje på ca. DKK 1.700 mio. Kommanditkapitalen ultimo 2015 andrager DKK 485 mio. Kommanditkapital anvendes til egenfinansieringsdelen af ejendoms køb.

| Kommanditister | Kommanditkapital | i pct. |
|--|------------------|---------|
| Sampension Global Estate K/S | 175.812.500 | 36,25% |
| AP Pension Livsforsikringsaktieselskab | 175.812.500 | 36,25% |
| Bankpension | 97.000.000 | 20,00% |
| Kristensen Properties A/S | 36.375.000 | 7,50% |
| Samlet | 485.000.000 | 100,00% |

Tysk økonomi

UDVIKLING I ÅRET

Udviklingen i den tyske økonomi har i 2015 været stabil og er fortsat påvirket af den økonomiske lavkonjunktur i Europa. Det tyske BNP steg i 2015 med 1,7% og arbejdsløsheden steg til 6,3% ved udgangen af 2015.

Årets ejendomshandler

I Tyskland er der i 2015 handlet erhvervsejendomme for i alt EUR 55,1 mia., hvilket er den højeste omsætning siden investeringsboomet i 2007. Årets ejendomshandler udgør en stigning på 40% i forhold til 2014, og hovedparten af investeringerne blev foretaget inden for kontorsegmentet (42%).

K/S Kristensen Partners I har navigeret særdeles forsigtigt de seneste år i de udvalgte ejendomssegmenter med øget vægt på kontorejendomme og en reduceret vægt på retalejendomme samt fokuseret på optimering af den eksisterende portefølje.

Der er erhvervet en kontorejendom i Kiel samt en retalejendom i Osnabrück. Der er ikke afhændet ejendomme i 2015.

Porteføljen i K/S Kristensen Partners I er bogført til DKK 1.615 mio., fordelt med DKK 1.426 mio. kontorejendomme og DKK 189 mio. retalejendomme.

Kontorejendommene har i 2015 haft en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 129.832 m² er 4.027 m² ledigt. Samlet er der en udlejningsgrad på 96,9%. Værdiudviklingen har i 2015 ført til en mindre positiv regulering.

Retalejendommene har ligeledes en tilfredsstillende drift. Af det samlede areal på 23.054 m² er 2.862 m² ledig. Samlet er der en udlejningsgrad på 87,6%. Værdiudviklingen, baseret på eksterne vurderinger, har i 2015 samlet set været positiv.

Ejendommene er i året værdireguleret positivt med DKK 12,9 mio. i henhold til vurderinger foretaget af eksterne valuarer. Den samlede værdiregulering af ejendommene er positiv og udgør DKK 33,4 mio.

Der er i året udgiftsført DKK 0,1 mio. i dagsværdiregulering på gæld. Den samlede dagsværdiregulering af gælden på DKK 5,6 mio. indvindes over de følgende år frem til udløb.

Lån i ejendomme med udløb i 2015 på DKK 62 mio. er alle refinansieret, og har nu udløb ultimo 2019.

Resultatopgørelse

REGNSKABSBERETNING

Nettoomsætningen udgør DKK 105,9 mio. og resultat før finansielle poster DKK 83,6 mio. mod DKK 81,1 mio. året før. Resultatet består af lejeindtægter på DKK 105,9 mio., positiv regulering til dagsværdi på netto DKK 12,8 mio. samt andre eksterne omkostninger på DKK 35,1 mio.

Den positive regulering til dagsværdi på DKK 12,8 mio. sammensætter sig af positiv regulering på DKK 12,9 mio. vedrørende ejendommene samt negativ regulering DKK 0,1 mio. vedrørende gælden.

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

Finansielle indtægter og udgifter udgjorde netto DKK -25,4 mio. mod DKK -34,6 mio. i 2014. De finansielle indtægter består hovedsageligt af valutakursreguleringer og de finansielle udgifter af renteudgifter fra optagne lån hos kreditinstitutter til delvis finansiering af ejendommene.

Resultatet blev dermed et overskud på DKK 57,4 mio. mod et overskud på DKK 45,4 mio. i 2014. Eksklusiv reguleringer til dagsværdi udgør resultatet et overskud på DKK 44,6 mio., hvor der var forventet et resultat i størrelsesordenen DKK 45,0 - 50,0 mio. Samlet anses resultatet for at være tilfredsstillende.

Kontorejendomsporteføljen består af nedenstående ejendomme:



LEDELSENS BERETNING

Retailjendomsporteføljen består af fire ejendomme:



Balance

De samlede aktiver udgjorde pr. 31. december 2015 i alt DKK 1.633 mio., hvoraf ejendomme udgør DKK 1.615 mio.

De samlede værdireguleringer af ejendommene er positiv ved udgangen af 2015 og udgør DKK 33,4 mio. Ejendommene er optaget til værdier baseret på eksterne vurderingsrapporter (Gutachten) udarbejdet af MaxWert Immobilienbewertungsgesellschaft mbH for kontorejendommenes vedkommende. Kenstone Real Estate Valuers har vurderet retailejendommene.

Egenkapitalen udgør DKK 607,6 mio., svarende til en soliditetsgrad på 37,2%. Egenkapitalen er i perioden forøget med DKK 55,3 mio., der sammensætter sig af årets resultat DKK 57,4 mio., forhøjelse af kommanditkapital DKK 56 mio., kursregulering til ultimokurs DKK 0,1 mio., minoritetsinteresser DKK 1,8 mio, reduceret med udlodningen på DKK 60,0 mio.

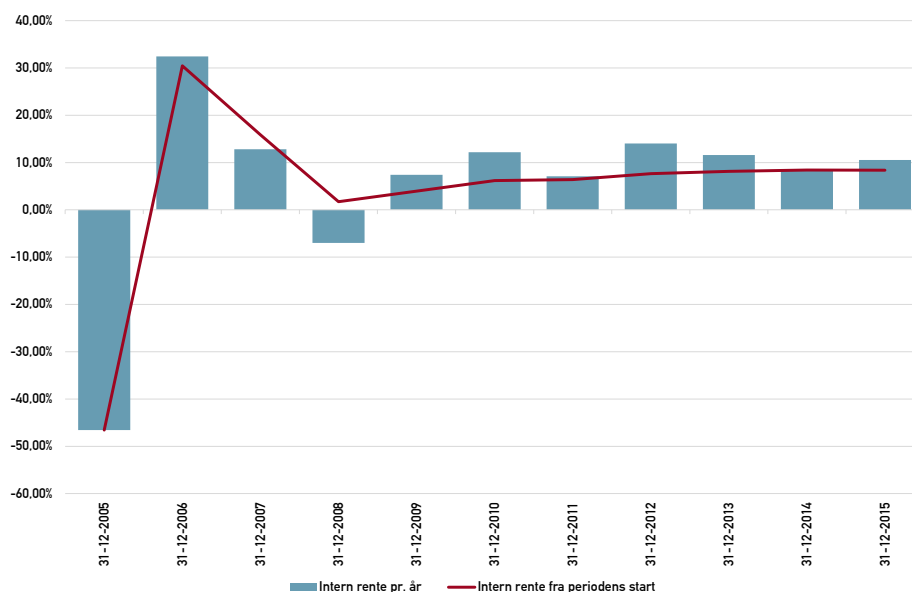
Gældsforpligtelser udgør i alt DKK 1.016,5 mio. Heraf udgør DKK 996,9 mio. lån i ejendomme samt anden gæld, hvori der er indeholdt DKK 5,6 mio. i negativ dagsværdiregulering af gæld.

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

Investorerne afkast

Baseret på indbetalingstidspunkterne og bogført egenkapital henholdsvis primo og ultimo 2015, har K/S Kristensen Partners I givet investorerne en intern rente før skat på 11% p.a. mod 8,6% p.a. i 2014. Set over hele investeringsperioden fra stiftelsestidspunkt frem til ultimo 2015 har investorerne afkast været 8,4% p.a.

Intern rente i investeringsperioden



LEDELSENS BERETNING

SÆRLIGE RISICI - DRIFTSRICISI OG FINANSIELLE RISICI

Markedsrisici

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

Valutarisici

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

Kursrisici, der relaterer sig til investeringer i datterselskaber i udlandet, afdækkes som hovedregel ikke, idet det er selskabets opfattelse, at en løbende kurssikring af sådanne langsigtede investeringer ikke vil være optimal ud fra en samlet risiko- og omkostningsmæssig betragtning.

Renterisici

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

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

Pr. 31. december 2015 var hovedparten af alle koncernens lån således reelt fastforrentede, mens bankindlån var variabelt forrentet.

Kreditrisici

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

Politiske risici

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

I øvrigt

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

EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

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

MÅLSÆTNINGER OG FORVENTNINGER TIL DET KOMMENDE ÅR

Der forventes en øget aktivitet af indkøb af ejendomme i den kommende periode, samt fokus på tomgangsreduktion, driftsforbedringer og værdiudvikling.

Yderligere ejendomsinvesteringer

Drift

Driften af de erhvervede ejendomme ventes generelt at være bedre end i 2015, idet der er indgået låneaftaler på forbedrede rentevilkår. Udviklingen i dagsværdien af ejendomme og gæld har endvidere direkte indflydelse på resultatet.

Ejendomsmarkedet

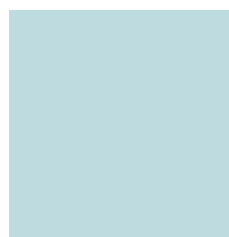
Koncernens oprindelige strategi var ejendomsinvestering for DKK 1.700 mio., som forventes opfyldt i 2016.

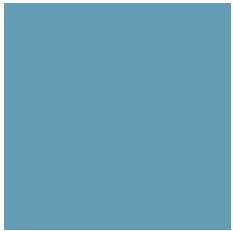
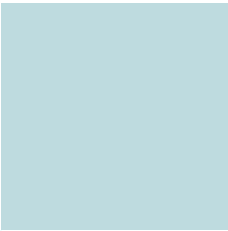
Refinansiering

Mindre end 5% af selskabets gæld skal refinansieres inden udgangen af 2016. Til trods for generelt vanskelige finansieringsforhold forventes det, at der kan indgås aftale på acceptable vilkår.

Konklusion

Ledelsen forventer således, med den nuværende ejendomsportefølje, at resultatet for det kommende år vil udgøre et overskud i størrelsesordenen DKK 55,0 - 60,0 mio. før skat og værdireguleringer.





RESULTATOPGØRELSE (DKK 1.000)

2015

| NOTE | MODERSELSKAB | | KONCERN | | |
|------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | |
| 2 | Nettoomsætning | 0 | 0 | 105.911 | 102.128 |
| 3 | Regulering til dagsværdi, netto | 0 | 0 | 12.788 | 6.467 |
| | Andre eksterne omkostninger | -5.898 | 1.284 | -35.072 | -27.493 |
| | Resultat før finansielle poster (EBIT) | -5.898 | 1.284 | 83.627 | 81.102 |
| 7 | Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder | 63.745 | 45.746 | 0 | 0 |
| 7 | Resultat af andre kapitalandele | 165 | -671 | 165 | -671 |
| 4 | Finansielle indtægter | 2.763 | 2.644 | 3.362 | 2.161 |
| 5 | Finansielle omkostninger | -3.400 | -3.554 | -28.763 | -36.786 |
| | Årets resultat før skat og minoritetsinteresser | 57.375 | 45.449 | 58.391 | 45.806 |
| | Tysk skat m.v. | 0 | 0 | -529 | -357 |
| | Resultat før minoritetsinteresser | 57.375 | 45.449 | 57.862 | 45.449 |
| | Minoritetsinteressers andel af tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | -487 | 0 |
| | Årets resultat | 57.375 | 45.449 | 57.375 | 45.449 |
| | Resultatdisponering | | | | |
| | Forslag til resultatdisponering: | | | | |
| | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 65.552 | 44.504 | 0 | 0 |
| | Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver | 0 | 0 | 27.860 | 0 |
| | Overført resultat | -8.177 | 945 | 29.515 | 45.449 |
| | | 57.375 | 45.449 | 57.375 | 45.449 |

BALANCE (DKK 1.000)

| NOTE | MODERSELSKAB | | KONCERN | | |
|------|---|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | |
| | AKTIVER | | | | |
| 6 | Investeringsejendomme | 0 | 0 | 1.614.886 | 1.425.896 |
| | Materielle anlægsaktiver | 0 | 0 | 1.614.886 | 1.425.896 |
| 7 | Kapitalandele i dattervirksomheder | 760.422 | 629.099 | 0 | 0 |
| 7 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 127 | 21 | 127 | 21 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 760.549 | 629.120 | 127 | 21 |
| | Anlægsaktiver | 760.549 | 629.120 | 1.615.013 | 1.425.917 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 0 | 587 | 1.439 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 0 | 911 | 796 |
| | Tilgodehavende tilknyttede virksomheder | 46.839 | 45.161 | 0 | 0 |
| | Tilgodehavender | 46.839 | 45.161 | 1.498 | 2.235 |
| | Likvide beholdninger | 536 | 646 | 16.908 | 51.424 |
| | Omsætningsaktiver | 47.375 | 45.807 | 18.406 | 53.659 |
| | Aktiver i alt | 807.924 | 674.927 | 1.633.419 | 1.479.576 |

| NOTE | MODERSELSKAB | | KONCERN | | |
|-----------------|---|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | |
| PASSIVER | | | | | |
| | Indskud kommanditister | 485.000 | 429.000 | 485.000 | 429.000 |
| | Nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 340.667 | 275.115 | 0 | 0 |
| | Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver | 0 | 0 | 27.860 | 0 |
| | Overført resultat | -219.910 | -151.787 | 92.897 | 123.328 |
| | Kommanditisternes i K/S Kristensen Partners I andel af egenkapitalen | 605.757 | 552.328 | 605.757 | 552.328 |
| | Minoritetsinteresser | 0 | 0 | 1.817 | 0 |
| | Egenkapital | 605.757 | 552.328 | 607.574 | 552.328 |
| 7 | Hensættelse vedrørende dattervirksomheder | 732 | 2.925 | 0 | 0 |
| 7 | Hensættelse vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele | 0 | 1.756 | 0 | 1.756 |
| 8 | Andre hensatte forpligtelser | 9.313 | 3.939 | 9.313 | 3.939 |
| | Hensatte forpligtelser | 10.045 | 8.620 | 9.313 | 5.695 |
| 9 | Kreditinstitutter | 0 | 0 | 943.280 | 825.712 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 0 | 0 | 943.280 | 825.712 |
| 9 | Kortfristet del af langfristet gæld | 0 | 0 | 53.645 | 71.668 |
| | Gæld tilknyttede virksomheder | 187.683 | 111.053 | 0 | 0 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 0 | 2.284 | 2.149 |
| | Skat | 0 | 0 | 0 | 354 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 3.790 | 2.703 | 11.319 | 10.078 |
| | Anden gæld | 649 | 223 | 6.004 | 11.592 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 192.122 | 113.979 | 73.252 | 95.841 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 192.122 | 113.979 | 1.016.532 | 921.553 |
| | Passiver i alt | 807.924 | 674.927 | 1.633.419 | 1.479.576 |
| 10 | Kommanditisternes resthæftelser | | | | |
| 11 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| 12 | Eventualforpligtelser | | | | |
| 13 | Kontraktlige forpligtelser | | | | |
| 14 | Nærtstående parter og ejerforhold | | | | |
| 15 | Bestyrelsesafklønning | | | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE (DKK 1.000)

| MODERSELSKAB | | | | | |
|--|-------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------------|
| | 1. januar 2015 | Indskud/ Udlodning | Årets resultat | Kursre- gulering til ultimokurs | 31. decem- ber 2015 |
| Kommanditkapital | 429.000 | 56.000 | 0 | 0 | 485.000 |
| Heraf ikke indbetalt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Indskud kommanditister | 429.000 | 56.000 | 0 | 0 | 485.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 275.115 | 0 | 65.552 | 0 | 340.667 |
| Overført resultat | -151.787 | -60.000 | -8.177 | 54 | -219.910 |
| I alt | 552.328 | -4.000 | 57.375 | 54 | 605.757 |

| KONCERN | | | | | |
|---|-------------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------------|
| | 1. januar 2015 | Indskud/ Udlodning | Årets resultat | Kursre- gulering til ultimokurs | 31. decem- ber 2015 |
| Kommanditkapital | 429.000 | 56.000 | 0 | 0 | 485.000 |
| Heraf ikke indbetalt | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Indskud kommanditister | 429.000 | 56.000 | 0 | 0 | 485.000 |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver | 0 | 0 | 27.860 | 0 | 27.860 |
| Overført resultat | 123.328 | -60.000 | 29.515 | 54 | 92.897 |
| Kommanditisternes i K/S Kristensen Partners I andel af egenkapitalen | 552.328 | -4.000 | 57.375 | 54 | 605.757 |
| Minoritetsinteresser | | | | | 1.817 |
| Egenkapital | | | | | 607.574 |

| | |
|--|---------|
| Den 8. december 2005 er kommanditkapital øget med | 10.000 |
| Den 22. juni 2006 er kommanditkapital øget med | 10.000 |
| Den 24. juli 2006 er kommanditkapital øget med | 32.000 |
| Den 1. november 2006 er kommanditkapital øget med | 83.000 |
| Den 13. juni 2007 er kommanditkapital øget med | 110.000 |
| Den 5. september 2007 er kommanditkapital øget med | 42.000 |
| Den 21. december 2007 er kommanditkapital øget med | 25.000 |
| Den 27. marts 2008 er kommanditkapital øget med | 88.000 |
| Den 12. december 2008 er kommanditkapital øget med | 20.000 |
| Den 23. juni 2009 er kommanditkapital øget med | 9.000 |
| Den 6. oktober 2015 er kommanditkapital øget med | 56.000 |

485.000

PENGESTRØMSOPGØRELSE (DKK 1.000)

2015

| NOTE | KONCERN | |
|---|-----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Årets resultat før skat | 57.904 | 45.806 |
| Regulering til dagsværdi på investeringsejendomme | -12.935 | 6.284 |
| Regulering til dagsværdi på finansiering | 147 | 0 |
| Resultat af andre kapitalandele | -165 | 671 |
| Ændring i tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 852 | -511 |
| Ændring i andre tilgodehavender | -115 | 17.975 |
| Kursregulering til ultimokurs | -684 | 803 |
| Andre hensatte forpligtelser | 3.749 | 189 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 135 | -1.394 |
| Ændringer i leverandører af varer og tjenesteydelser i øvrigt | 1.241 | -7.349 |
| Tysk skat m.v. | -883 | -97 |
| Ændringer i minorietsinteresser | 1.817 | 0 |
| Ændringer i anden gæld, inkl. værdiregulering af gæld | 118 | -12.774 |
| Pengestrømme fra driftsaktivitet | 51.181 | 49.603 |
| Køb/forbedringer af investeringsejendomme | -172.791 | -3.334 |
| Investering i øvrige kapitalandele | -72 | -11 |
| Pengestrømme fra investeringsaktivitet | -172.863 | -3.345 |
| Indbetalt kommanditkapital | 56.000 | 0 |
| Optagelse af lån hos kreditinstitutter | 100.575 | 35.363 |
| Udlodning | -60.000 | -30.000 |
| Indfrielse af swap | -5.854 | 0 |
| Afdrag hos kreditinstitutter | -12.629 | -15.331 |
| Refinansiering af ejendomme | 9.074 | -16.333 |
| Pengestrømme fra finansieringsaktivitet | 87.166 | -26.301 |
| Ændring i likvider | -34.516 | 19.957 |
| Likvider pr. 1. januar 2015 | 51.424 | 31.467 |
| Likvider pr. 31. december 2015 | 16.908 | 51.424 |

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET (DKK 1.000)

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

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

For moderselskabs regnskab består disse aktiver af kapitalandele i dattervirksomheder og andre kapitalandele samt tilgodehavender hos disse.

For kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalandele og koncernregnskabet, er det væsentligste aktiv ejendomsporteføljerne, der er værdiansat til dagsværdi. Gæld til kreditinstitutter er ligeledes optaget til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der anvendt eksterne valuarer.

For tilgodehavender er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Regnskabspraksis vurderes i øvrigt ikke pr. 31. december 2015 at være underlagt kritiske skøn eller vurderinger.

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

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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

- i) priser på et aktivt marked for ejendomme af forskellig art, ejendommens tilstand og placering med justeringer, der tager højde for sådanne forskelle;
- ii) seneste priser på lignende ejendomme på mindre aktive markeder med justeringer, der tager højde for eventuelle ændringer i økonomiske forhold siden de transaktioner, der fandt sted til disse priser, og
- iii) opgørelse af kapitalværdien på grundlag af estimater udledt af betingelserne i eventuelle eksisterende lejekontrakter eller andre kontrakter og (hvor det er muligt) af ekstern dokumentation såsom nuværende markedshuslejer for lignende ejendomme med samme placering og i samme stand, og ved brug af diskonteringsratser, som afspejler de aktuelle markedsvurderinger af usikkerheden med hensyn til likviditetens størrelse og tidsberegning.

Den vigtigste forudsætning i ledelsens fastsættelse af dagsværdierne pr. 31. december 2015 har været velbegrundede og detaljerede vurderingsrapporter fra de tyske valuarer MaxWert Immobilienbewertungsgesellschaft og KENSTONE Real Estate Valuers. Ejendommene er i henhold til den eksterne vurdering af dagsprisen ansat til en samlet værdi på EUR 216,4 mio. svarende til DKK 1.615 mio. Vurderingerne er foretaget ved kapitalisering af ejendommens løbende afkast baseret på generelle forudsætninger for vækst, markedets lejevilkår samt tomgang og under hensyn til ejendommens beskaffenhed, beliggenhed og lejerstruktur som beskrevet under "Regnskabspraksis".

De af valuaren anvendte vægtede diskonteringsratser har ved værdiansættelsen af ejendommens værdi udgjort et gennemsnit på 5,66% (2014: 5,69%).

Under den nuværende situation på ejendoms- og finansmarkederne, som omtalt i ledelsesberetningen, indeholder opgørelsen af ejendommens dagsværdi en vis usikkerhed.

Likviditetsrisici

Ved helt eller delvist indfrielse af lån på DKK 488,19 mio. og uden salg af tilsvarende ejendomme, skal der betales et indfrielsesgebyr baseret på det aktuelle renteniveau med et tillæg, som er estimeret til DKK 19,3 mio. pr. 31. december 2015.

Den optagne gæld til kreditinstitutter skal for under 5% vedkommende refinansieres i 2016.

For 44,4% af lånenes vedkommende er der knyttet betingelser til covenants. Såfremt disse betingelser ikke overholdes vil der kunne kræves indbetaling, således at disse krav bliver opfyldt.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET (DKK 1.000)

| | MODERSELSKAB | | KONCERN | |
|-------------------------|--------------|----------|----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| 2 Nettoomsætning | | | | |
| Lejeindtægt | 0 | 0 | 105.911 | 102.128 |
| | 0 | 0 | 105.911 | 102.128 |

| | MODERSELSKAB | | KONCERN | |
|--|--------------|----------|---------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| 3 Regulering til dagsværdi, netto | | | | |
| Værdiregulering ejendom | 0 | 0 | 12.935 | -6.284 |
| Værdiregulering finansiering | 0 | 0 | -147 | 12.751 |
| | 0 | 0 | 12.788 | 6.467 |

| | MODERSELSKAB | | KONCERN | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| 4 Finansielle indtægter | | | | |
| Renteindtægt, pengeinstitutter | 0 | 0 | 94 | 18 |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 429 | 508 | 0 | 0 |
| Andre renteindtægter | 0 | 0 | 54 | 6 |
| Valutakursregulering | 2.334 | 2.136 | 3.208 | 2.137 |
| | 2.763 | 2.644 | 3.356 | 2.161 |

| | MODERSELSKAB | | KONCERN | |
|--|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| 5 Finansielle omkostninger | | | | |
| Renteudgift, prioritetsgæld | 0 | 0 | -25.770 | -33.740 |
| Renteudgift, pengeinstitutter | -2 | 0 | -2 | -1 |
| Andre renteudgifter | 0 | 0 | -6 | -4 |
| Renteudgift, komplementar | -3 | -4 | -3 | -1 |
| Renteudgifter tilknyttede virksomheder | -1.352 | -1.001 | 0 | 0 |
| Låneomkostninger | 0 | 0 | -596 | 0 |
| Valutakursregulering | -2.043 | -2.549 | -2.386 | -3.040 |
| | -3.400 | -3.554 | -28.763 | -36.786 |

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET (DKK 1.000)

| | | KONCERN |
|---|--|------------------|
| | | I alt |
| 6 | Investeringsejendom | |
| | Kostpris 1. januar 2015 | 1.405.411 |
| | Regulering til ultimokurs | 3.264 |
| | Tilgang i årets løb, netto | 172.791 |
| | Kostpris 31. december 2015 | 1.581.466 |
| | Regulering til dagsværdi, netto 1. januar 2015 | 20.485 |
| | Årets regulering, netto | 12.935 |
| | Regulering til dagsværdi, netto 31. december 2015 | 33.420 |
| | Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 1.614.886 |

| | | MODERSELSKAB | | KONCERN |
|---|--|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| | | Kapitalandele i dattervirk-somheder | Andre kapitalandele | Andre kapitalandele |
| 7 | Finansielle anlægsaktiver | | | |
| | Kostpris 1. januar 2015 | 351.060 | 3.249 | 3.249 |
| | Tilgang i årets løb, netto | 67.963 | 72 | 72 |
| | Afgang i årets løb, netto | 0 | -649 | -649 |
| | Kostpris 31. december 2015 | 419.023 | 2.672 | 2.672 |
| | Værdireguleringer 1. januar 2015 | 275.115 | -4.984 | -4.984 |
| | Regulering til ultimokurs | 1.539 | 0 | 0 |
| | Årets resultat m.v. | 63.745 | 165 | 165 |
| | Andre reguleringer | 268 | 0 | 0 |
| | Afgang i årets løb, netto | 0 | 2.274 | 2.274 |
| | Værdireguleringer 31. december 2015 | 340.667 | -2.545 | -2.545 |
| | Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensættelser | 732 | 0 | 0 |
| | Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 760.422 | 127 | 127 |

| Navn | Hjemsted | Selskabs- kapital | Ejerandel |
|------|----------|----------------------|-----------|
|------|----------|----------------------|-----------|

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| | | | |
|--|---------|-------------|------|
| K/S German Retail D | Aalborg | TDKK 42.500 | 100% |
| Komplementarselskabet German Retail D ApS | Aalborg | TDKK 125 | 100% |
| K/S German Retail E | Aalborg | TDKK 20.000 | 100% |
| Komplementarselskabet German Retail E ApS | Aalborg | TDKK 125 | 100% |
| K/S Johannisstrasse, Osnabrück | Aalborg | TDKK 25.000 | 90% |
| Osnabrück 2003 ApS | Aalborg | TDKK 125 | 90% |
| Kristensen Büroimmobilien GmbH & Co. KG | Berlin | TEUR 14.400 | 100% |
| Kristensen Büroimmobilien Beteiligungsmangement GmbH | Berlin | TEUR 25 | 100% |
| Kristensen Büroimmobilien II GmbH & Co. KG | Berlin | TEUR 19.800 | 100% |
| Kristensen Büroimmobilien III GmbH | Berlin | TEUR 25 | 100% |
| Kristensen Büroimmobilien IV GmbH | Berlin | TEUR 25 | 100% |
| Kristensen Büroimmobilien V GmbH | Berlin | TEUR 25 | 100% |
| Kristensen Büroimmobilien VI GmbH & Co. KG | Berlin | TEUR 1 | 100% |
| Kristensen Büroimmobilien VII GmbH & Co. KG | Berlin | TEUR 1 | 100% |
| Kristensen Büroimmobilien VIII GmbH & Co. KG | Berlin | TEUR 7.500 | 100% |

Andre kapitalandele specificeres således:

| | | | |
|---|-----------|-------------|----|
| K/S German Retail B | Aalborg | TDKK 20.000 | 6% |
| Komplementarselskabet German Retail B ApS | Aalborg | TDKK 125 | 6% |
| K/S German Retail C | København | TDKK 25.000 | 6% |
| Komplementarselskabet German Retail C ApS | København | TDKK 125 | 6% |

8 Andre hensatte forpligtelser

Med baggrund i den forløbne periode er der hensat et resultatafhængigt honorar til administrator TDKK 7.687. Den endelige beregning sker på basis af investorernes afkast efter tysk skat over en flerårig periode.

Der er hensat TDKK 1.626 til en eventuel indbetaling af kautions vedrørende andre kapitalandele.

Koncern

Med baggrund i den forløbne periode er der hensat et resultatafhængigt honorar til administrator TDKK 7.687. Den endelige beregning sker på basis af investorernes afkast efter tysk skat over en flerårig periode.

Der er hensat TDKK 1.626 til en eventuel indbetaling af kautions vedrørende andre kapitalandele.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET (DKK 1.000)

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser.
Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.

Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Efter 5 år

Mellem 1 og 5 år

Langfristet del

Inden for 1 år

| KONCERN | |
|----------------|----------------|
| 2015 | 2014 |
| 0 | 0 |
| 943.280 | 825.712 |
| 943.280 | 825.712 |
| 53.645 | 71.668 |
| 996.925 | 897.380 |

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

Der henvises i øvrigt til beskrivelse af rente- og kreditrisici på side 16.

10 Kommanditisternes resthæftelser

Udstedte andele

Maksimal hæftelse pr. andel

Indskud pr. andel

Resthæftelse pr. andel

| MODERSELSKAB | | KONCERN | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| 4.850 | 4.290 | 4.850 | 4.290 |
| 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| 0 | 0 | 0 | 0 |

| | MODERSELSKAB | | KONCERN | |
|---|--------------|------|-----------|-----------|
| | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 |
| 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld: | | | | |
| Investeringsejendomme | 0 | 0 | 1.614.886 | 1.425.896 |
| Lejetilgodehavender | 0 | 0 | 587 | 1.439 |
| Likvide beholdninger | 0 | 0 | 13.024 | 48.495 |
| Gæld til kreditinstitutter for hvilken der er stillet sikkerhed (dagsværdi) | 0 | 0 | 1.002.484 | 908.642 |

Koncern

Der er tinglyst ejendoms pant ("Grundschuld") i ejendommene til et beløb af i alt EUR 145,1 mio. Pantet i ejendommene er opdelt på de enkelte ejendomsselskaber. Ejendoms pantet er stillet til sikkerhed for hypotekbanklåne.

I henhold til lånebetingelserne for de ydede hypotekbanklån er der blandt andet afgivet følgende yderligere sikkerheder:

- Transport i lejekontrakterne, herunder i lejernes huslejeindbetalinger samt lejegarantier.
- Transport i forsikringer vedr. ejendomsporteføljen.
- Pant i likvide beholdninger vedr. huslejekonti og adskillige administrationskonti.
- Pant i swap-afregninger.
- Tilbagetrædelseserklæringer over for koncernkreditorer i relation til de i koncernen opståede interne mellemværender.

12 Eventualforpligtelser

Moderselskab

Selskabet har over for datterselskaber afgivet tilbagetrædelseserklæringer.

Selskabet har over for datterselskaber afgivet et tilsagn om likviditetstilskud, såfremt det bliver nødvendigt. Likviditetstilskuddet er maksimeret til DKK 12,8 mio.

Selskabet har afgivet comfort letters vedrørende datterselskaber.

Selskabet har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 398,9 mio. Selskabet har indbetalt DKK 280,5 mio. og den samlede nettoforpligtelse andrager således DKK 118,4 mio.

Selskabet hæfter for koncernlån på i alt TEUR 62.700.

Koncern

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 2,7 mio. Selskabet har indbetalt DKK 2,6 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 0,1 mio.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET (DKK 1.000)

13 Kontraktlige forpligtelser

Moderselskab

Markedsværdien på swapaftalerne udgør pr. 31. december 2015 negativ DKK 4,4 mio.

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

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

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

Koncern

Markedsværdien på swapaftalerne udgør pr. 31. december 2015 negativ DKK 5,6 mio., som er indregnet i balancen.

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

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

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

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Sampension Global Real Estate K/S, København
 AP Pension Livsforsikringsaktieselskab, København
 Bankpension, København
 Kristensen Properties A/S, Aalborg
 Kristensen Partners I ApS, Aalborg

Grundlag

Kommanditist
 Kommanditist
 Kommanditist
 Kommanditist
 Komplementar

Øvrige nærtstående parter

Kent Hoeg Sørensen, Aalborg
 Anders Holm-Pedersen, Aalborg

Grundlag

Direktion
 Direktion

Peter Olsson, Grevinge
 Søren Vendelbo Jacobsen, København

Bestyrelse
 Bestyrelse

Jf. note 7
 Jf. note 7

Dattervirksomheder
 Andre kapitalandele

Transaktioner

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

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

Ejerforhold

For en oversigt over selskabets ejerforhold henvises til side 11.

15 Bestyrelsesaf lønning

Moderselskab

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 0 i bestyrelseshonorar (2014: TDKK 0).

Selskabet administreres af Kristensen Fund & Asset Management A/S, og direktørlønnen er indeholdt i det omtalte management fee.

Koncern

I indeværende regnskabsår er der afholdt TDKK 0 i bestyrelseshonorar (2014: TDKK 0).

Selskabet administreres af Kristensen Fund & Asset Management A/S, og direktørlønnen er indeholdt i det omtalte management fee.

Generelt om indregning og måling

Konsolideringspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten for K/S Kristensen Partners I for 1. januar til 31. december 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde m.v.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK 1.000.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Minoritetsinteresser

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

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

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen for udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer - der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs - indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter

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

Ændringen af dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat, dog indregnes der delvis tysk skat mv. af driftsresultater i årsrapporten.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Indtægtskriterium

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommene og administration.

Finansielle poster

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

REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder

BALANCEN

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

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

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

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

Andre kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdier.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld og finansielle instrumenter, bindes på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der indregnes ikke renter.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt kassebeholdninger.

Hensatte forpligtelser

Hensættelser indregnes, når koncernen 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Likvider

PENGESTRØMSOPGØRELSE

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

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

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

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

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

Likvide midler består af posten "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

HOVED- OG NØGLETALSOVERSIGT

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

Nøgletallene er beregnet således:

$$\text{Afkastningsgrad} = \frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

$$\text{Intern rente} = \frac{\text{Den interne rente er den gennemsnitlige rente af det gennemsnitlige investerede beløb i selskabet, baseret på indskud i selskabet på indbetalingstidspunkter og selskabets bogførte egenkapital primo/ultimo hvert regnskabsår.}}{}$$

$$\text{Belåningsprocent} = \frac{\text{Gæld til kreditinstitutter vedr. investeringsejendomme til dagsværdi}^1 \times 100}{\text{Investeringsejendomme til dagsværdi}}$$

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

kristensen

partners |

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

Regnbuepladsen 5. 4.
DK-1550 København V
Tlf: +45 70 22 88 80

Carmerstraße 13
D-10623 Berlin
Tlf: +49 30 88 72 78 0

Pfalzburger Straße 72
D-10719 Berlin
Tlf: +49 30 88 70 27 51

Friedenstrasse 30
D-93053 Regensburg
Tlf: +49 941 70 81 30 10

Flughafenallee 26
D-28199 Bremen
Tlf: +49 421 33 80 98 20

www.kristensenproperties.com