

Thorkild Kristensen Holding A/S

Magnoliavej 77, 9000 Aalborg

CVR-nr. 27 46 21 54

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2017.

Gustav Hedeager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	9
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	25
Balance	26
Egenkapitalopgørelse for koncernen	30
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	31
Pengestrømsopgørelse	32
Noter	33

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Thorkild Kristensen Holding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. juni 2017

Direktion

Gustav Hedeager

Bestyrelse

Grethe Kristensen
Formand

Lau Kristensen

Gustav Hedeager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i Thorkild Kristensen Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Thorkild Kristensen Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. 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.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet eller årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 14. juni 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

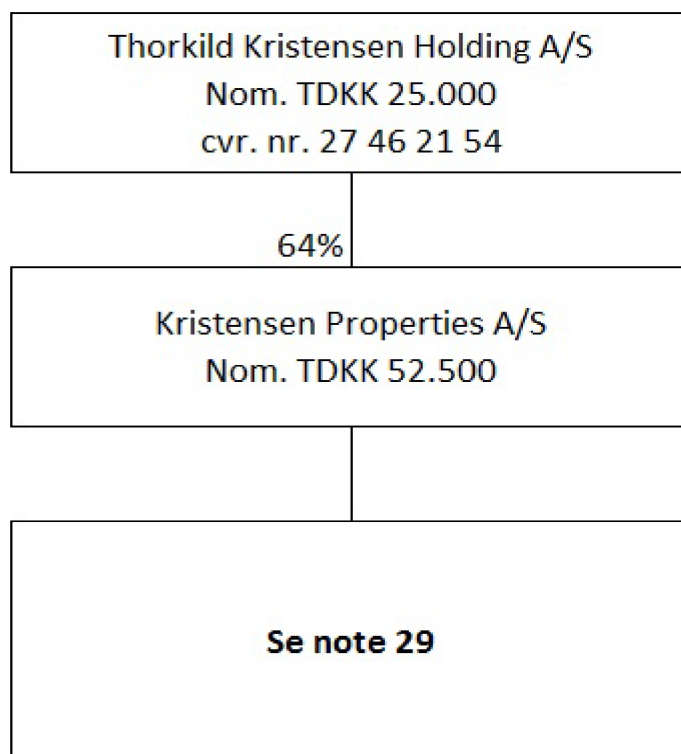
Steen Jensen
statsautoriseret revisor

Marian Fruergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Thorkild Kristensen Holding A/S Magnoliavej 77 9000 Aalborg CVR-nr.: 27 46 21 54 Stiftet: 2. december 2003 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Grethe Kristensen, Formand Lau Kristensen Gustav Hedeager
Direktion	Gustav Hedeager
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Dattervirksomheder	Kristensen Properties A/S, Aalborg Thorkild Kristensen Group A/S under konkursbehandling, Aalborg
Associerede virksomheder	Kristensen Zweite Beteiligungsmanagement GmbH, Berlin, Tyskland Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH, Berlin, Tyskland K/S Hauptstrasse, Solingen, Aalborg, Danmark Solvingen 2004 ApS, Aalborg, Danmark

Koncernoversigt



Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Nettoomsætning	87.891	67.449	51.108	54.854	64.833
Bruttoresultat	68.897	49.666	45.285	54.033	56.179
Resultat af ordinær primær drift	25.984	4.845	-121	8.341	7.999
Finansielle poster, netto	-10.674	10.582	-1.952	129	15.756
Årets resultat	10.857	13.117	1.565	8.473	21.972
Balance:					
Balancesum	328.427	217.901	206.358	213.368	246.778
Investeringer i materielle anlægsaktiver	4.339	612	233	1.163	160
Egenkapital	126.534	113.107	100.295	97.821	86.464
Pengestrømme:					
Driftsaktivitet	57.207	5.383	-2.551	-38.002	30.270
Investeringsaktivitet	-2.409	2.963	-11.623	28.561	-4.387
Finansieringsaktivitet	-31.215	-6.377	-2.521	-15.153	-1.838
Pengestrømme i alt	23.583	1.969	-16.695	-24.594	24.045
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	61	66	72	78	82
Nøgletal i %:					
Bruttomargin	78,4	73,6	88,6	98,5	86,7
Overskudsgrad (EBIT-margin)	29,6	7,2	-0,2	15,2	12,3
Soliditetsgrad	22,2	30,8	28,5	26,9	20,9
Egenkapitalforrentning	8,9	12,8	0,9	8,8	31,6

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

Sammenligningstallene for 2012 er ikke direkte sammenlignelige med 2013 - 2016, da domicil-/investeringsejendommen i året 2012 ikke blev indregnet til dags-/omvurderet værdi.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Bruttomargin} = \frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$$

Hovedtal og nøgletal for modervirksomheden

Overskudsgrad (EBIT-margin)	$\frac{\text{Resultat af primær drift (EBIT) x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo x 100}}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{*Resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$
*Resultat	Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens hovedaktiviteter omfatter køb, opførelse og udvikling af boliger og ferieboliger samt Fund & Asset Management.

Usædvanlige forhold

Koncernen har 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 på ejendommen ved denne erhvervelse. Ejendommens pris blev på købstidspunktet imidlertid verificeret af to uafhængige mæglere, og koncernen har følgelig via koncernens advokater tilbagevist kravet på alle punkter. Første retsmøde var skemasat til januar 2017 men er nu udskudt til tidligst medio 2017. Sagen afventer ny tysk skønsmands vurdering af en række forhold om værdiansættelse af ejendom og oplysninger afgivet i prospektet.

Koncernen er part i en sag vedrørende K/S Holtenstrasse, Kiel, omhandlende en 86% ejers modvilje mod at overtage koncernens kommanditandele trods vedtægternes bestemmelse om en forpligtelse hertil. En Voldgiftskendelse gav koncernen medhold i medinvestorens forpligtelse til at købe andelene til indre værdi, dog minimum DKK 0, samt frigøre koncernen for alle kautioner og hæftelser overfor långivere. Koncernen har indgivet sagen til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftskendelsen med et krav på minimum DKK 2 mio., svarende til den kautionsforpligtelse, koncernen har været nødsaget til at indfri. Fogedforretningen er udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftsrettens kendelse for ugyldig. Byretten, med tre dommere, afgjorde sagen i alle henseender til koncernens fordel. Siden har modparten anket sagen til landsretten. Der er berammet retsmøde den 2. juni 2017. Modparten har deponeret det krævede beløb.

Koncernen er part i en sag vedrørende K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Veegesack, omhandlende et selskabs uberettigede ophævelse af koncernens ejerandele med henvisning til misligholdelse af indbetalinger. Dels har koncernen ikke misligholdt koncernens forpligtelser, dels hjelper vedtægterne i selskabet ikke til en vilkårlig ophævelse af ejerandele. Sagen er anlagt ved Københavns Byret ultimo maj 2016. Koncernens krav er en erstatning på DKK 1,2 mio. Der er berammet retsmøde primo september 2017.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Situationen på finans- og ejendomsmarkedene skønnes nu at være normaliseret og dermed er usikkerheden knyttet til værdiansættelse af datterselskabets aktiver ligeledes normaliseret. For datterselskabets aktiver m.v. er det væsentligste aktiv ejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer eller konkrete salgsforhandlinger.

Ledelsesberetning

For datterselskabets tilgodehavende er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Investeringer

Datterselskabets væsentligste usikkerheder er knyttet til aktier m.v. (kapitalandele i kommanditselskaber).

Kommanditselskabernes fortsatte drift er afhængig af, at kommanditselskabernes lån løbende forlænges eller refinansieres. Med kommanditselskabernes nuværende likviditetsberedskab forventes bankernes eventuelle skærpede krav at kunne imødekommes. Kommanditselskabernes ledelse vurderer det derfor som overvejende sandsynligt, at refinansieringen vil blive gennemført og har i overensstemmelse hermed aflagt kommanditselskabernes årsregnskaber for 2016 under forudsætning af fortsat drift.

Datterselskabet har restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber på henholdsvis DKK 21,8 mio. og DKK 7,5 mio., hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I datterselskabet Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 66,5 mio. (inkl. koncernrelaterede selskaber), er der afhændet 15 ud af 17 ejendomme. Af det bogførte beløb præsenterer de to tilbageværende ejendomme en nettoværdi på DKK 164,9 mio. Lånet i den ene ejendom, hvor hovedlejer er fraflyttet, udløber april 2018 (Lånet er forlænget primo 2017). Det er ledelsen i Kristensen Partners III A/S' vurdering, at der kan opnås en refinansiering på samme niveau. Der er som følge af tomgangen foretaget en nedskrivning af den berørte ejendom.

I datterselskabets aktier m.v. (kapitalandele i kommanditselskaber) er K/S Kristensen Partner I indregnet til DKK 51,1 mio. Af koncernens samlede gæld til kreditinstitutter på DKK 1.099 mio. er der ingen af lånene, der skal refinansieres i 2017.

Vedrørende K/S Kristensen Partners I er der indtægtsført en resultatafhængig overskudsandel på DKK 15,7 mio. vedrørende 2016, og der er i alt indtægtsført DKK 34,5 mio i resultatafhængig overskudsandel pr. 31. december 2016. Eftersom den resultatafhængige overskudsandel opgøres over en årrække frem til den 31. december 2017, vil der senere kunne ske ændringer i de indtægtsførte beløb.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens overskud udgør i regnskabsåret DKK 6,5 mio (ekskl. minoritetsinteresser) mod et overskud på DKK 8,1 mio. året før. Resultatet er påvirket positivt af koncernens Fund- og Asset Management aktiviteter grundet resultatafhængige honorarer som følge af positive værdireguleringer på ejendomme samt honorarer for salg af ejendomme for kunder. Årets resultat er påvirket negativt med DKK 14,9 mio grundet negative værdireguleringer i den tidligere associerede virksomhed Kristensen Partners III A/S. Ledelsen anser samlet set resultatet som tilfredsstillende.

Der var for året forventet et resultat på DKK 7-8 mio. Det lavere resultat er en kombination af, at kerneforretningen Fund- & Asset Management har givet et bedre resultat samtidig med at investeringer har givet et lavere afkast som følge af negative dagsværdireguleringer.

I divisionen Partners Fund er der fokus på at etablere kapitalgrundlag for udvidelse af aktiviteterne. I K/S Kristensen Partners I er kapitalen udvidet fra DKK 485 mio. til DKK 540 mio. med de eksisterende partnere mens Kristensen Partner II er under etablering og forventer at få en initial kapital på DKK 600 mio. For Kristensen Partners III A/S er 15 af selskabets 17 ejendomme afhændet med et tilfredsstillende resultat. De resterende to ejendomme søges afhændet snarest.

Aktiviteterne indenfor selskabsadministration af ejendomskommanditselskaber er afhændet med virkning primo 2017 som en konsekvens af en faldende kundeportefølje grundet salg af ejendomme kombineret med en generel faldende efterspørgsel i markedet.

Ovenstående salg tilsammen med FAIF-godkendelsen i 2014 gør, at koncernen ved indgangen til 2017 står stærkt rustet til at fortsætte den positive udvikling og styrke koncernens fem forretningsområder: Fund Management, Partner Funds, Asset Management, Funding & Recovery samt Kristensen Invest.

Særlige risici

Valutarisici:

Eksponering over for valutarisici afdækkes ikke, såfremt eksponeringen vedrører forhold mellem EUR og DKK. Afdækning af øvrige valutarisici foretages indledningsvist ved sikring af, at pengestrømme forekommer i samme valuta. Nettopositioner over minimumsgrænsen samt ikke balanceførte nettopositioner dækkes ved indgåelse af valutaterminsforretninger, valutafutures eller valutaoptionsforretninger.

Finansiering af ejendomme optages som udgangspunkt i samme valuta som ejendommens pengestrømme genererer sædvanligvis i EUR. Der kan foretages afdækning af EUR.

Renterisici:

Eksponering over for renterisici kan afdækkes ved indgåelse af SWAP forretninger eller renteoptionsaftaler.

Kreditrisici:

Ledelsesberetning

Alle samarbejdspartnere med et betydeligt mellemværende kreditvurderes løbende. Aftaler om bankindestående og om afledte finansielle instrumenter indgås som udgangspunkt kun med modparter med en kreditvurdering hos Standard & Poors på "AA-" eller bedre.

Koncernens kreditrisici på medinvestorer vedrører investeringer i kommanditselskaber. Der forventes ikke investeret yderligere i kommanditselskaber uden for partnersegmentet. Risiciene vedrørende investeringer i de eksisterende kommanditselskaber uden for partnersegmentet søges minimeret ved en tæt opfølgning på selskabernes økonomi.

Investeringer i kommanditselskaber forventes kun at ske inden for partnersegmentet, hvor medinvestorerne er kendetegnet ved en særdeles høj bonitet og der skønnes således ikke væsentlig risiko ved nye investeringer.

Likviditetsrisici

Koncernens likviditetsreserver (hensigtsmæssig kapitalstruktur) sikres gennem spredning af opnåelse af kapital fra fremmed- og egenfinansiering på flere uafhængige modparter under hensyntagen til kapitalens tilgængelighed og prissætning samt gennem spredning af låneoptagelsen på forfalds-/genforhandlingstidspunkter.

Likviditetsberedskabet skal til enhver tid være tilstrækkelig til fortsat at kunne disponeres hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditeten. Såfremt dette ikke er muligt indkaldes bestyrelsen med henblik på mulige tiltag for løsning af problemet.

Markedsrisici

Markedsrisici knytter sig dels til markedsprisen for ejendomme. Nuværende ejendomsinvesteringer er foretaget i stabile markeder med dokumenteret potentiale for værditilvækst. Koncernens forretningsplan for fremtidige investeringer omfatter ejendomme i samme segment på samme marked, hvorunder koncernens fastlagte investeringskriterier til enhver tid påses. Udviklingen i markedsprisen for ejendomme og i inflationsraten kan ikke sikres.

Markedsrisici knytter sig endvidere til opsigelse af indgåede administrationsaftaler.

Miljøforhold

Koncernen har i egenskab af udviklingsvirksomhed ikke en egentlig produktion, der i sig selv kan påvirke miljøet negativt. I forbindelse med erhvervelse af arealer og eksisterende bygninger har koncernen retningslinjer for håndteringen af miljømæssige forhold, således koncernen ikke påtager sig væsentlige ukendte miljømæssige forpligtelser.

Videnressourcer

Koncernen besidder de videnressourcer som anses for nødvendige i relation til en løbende udvikling af koncernens virksomhed. Det er koncernens politik at fastholde medarbejdere med en solid viden indenfor projektudvikling og -styring, således der derigennem skabes grundlag for koncernens indtjening.

Ledelsesberetning

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Der pågår løbende i koncernen en udvikling af projekter til sikring af den fremtidige indtjening.

Den forventede udvikling

Med baggrund i at der opnås de ønskede mål, at renten forbliver på nuværende niveau og at ejendomsmarkedet er stabilt forventes der i 2017 et resultat på niveau minimum med resultatet for 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Datterselskabet Kristensen Management A/S er afhændet med virkning fra den 2. januar 2017. Aktiviteten i selskabet er varetagelse af selskabsadministration for ejendomskommanditselskaber. Den regnskabsmæssige positive påvirkning af salg er ikke indregnet i resultatet for 2016.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Opfylder de udenlandske tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Ved indregning af udenlandske tilknyttede virksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske tilknyttede virksomheder, der anses for en del af den samlede investering i tilknyttede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder, direkte i egenkapitalen.

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 indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Thorkild Kristensen Holding A/S samt tilknyttede virksomheder, hvori Thorkild Kristensen Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmen- de indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders handelsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Omkostninger til omstruktureringer, som er indregnet i den overtagne virksomhed inden overtagelsesdagen og som ikke er aftalt som led i virksomhedsovertagelsen, indgår i overtagelsesbalancen og dermed fastlæggelse af goodwill. Omstruktureringer, der besluttet af den overtagne virksomhed, indregnes i resultatopgørelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerbare aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske brugstid. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

Goodwill og negativ goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil 12 måneder efter overtagelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes de tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital reguleres årligt og præsenteres særskilt nedenunder resultatopgørelsen og i en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Idet det ikke er muligt, at fastsætte et pålideligt skøn over brugstiden, er afskrivningsperioden fastsat til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-19 år	0 %

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer på værdiforringelse. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt anlægsaktiv henholdsvis aktivgruppe. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets henholdsvis aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

Leasingkontrakter

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af en enkelt ejendom er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed og at der er taget udgangspunkt i eksterne vurderinger heraf. Der har ved værdiansættelsen af investeringsejendommene været involveret eksterne eksperter, hvor det skønnes at være hensigtsmæssigt.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 overtagesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede 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 og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en forsigtig opgjort dagsværdi

Andre kapitalandele måles til dagsværdi. De indregnede kapitalandeleles væsentligste nettoaktiver omfatter investeringsejendomme og finansielle gældsforpligtelser.

Projektbeholdninger

Ejendomme og grunde, der er erhvervet med udvikling og videresalg for øje, er opført som projektbeholdninger. Hvert enkelt projekt er vurderet særskilt og der foretages hensættelser til dækning af usikkerheder omkring færdiggørelse og projektets gennemførelse.

Igangværende projekter måles til de til projektet direkte forbundne omkostninger, herunder renter og kursreguleringer i det omfang, kursreguleringen kan henføres til en del af den samlede finansieringsomkostning for et konkret byggeprojekt, i projektperioden, samt et tillæg for andel af indirekte projektomkostninger. Der er foretaget nedskrivning til nettorealisationsværdien.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Thorkild Kristensen Holding A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapital og omkostninger forbundet hermed. Herudover omfatter pengestrømmene optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og som kun er forbundet med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning	87.891	67.449	0	0
Andre driftsindtægter	125	182	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	-869	-1.861	0	0
Andre eksterne omkostninger	-16.632	-16.081	-133	-94
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.618	-23	0	0
Bruttoresultat	68.897	49.666	-133	-94
2 Personaleomkostninger	-41.021	-43.184	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.892	-1.637	0	0
Driftsresultat	25.984	4.845	-133	-94
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	7.118	8.905
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-14.718	9.023	0	0
Indtægter af andre kapital- andele, værdipapirer og til- godehavender, der er anlægsaktiver	8.047	5.999	0	0
Andre finansielle indtægter	503	194	0	0
3 Nedskrivning af finansielle aktiver	-230	-1.067	0	0
4 Øvrige finansielle omkostninger	-4.276	-3.567	-729	-935
Resultat før skat	15.310	15.427	6.256	7.876
5 Skat af årets resultat	-4.453	-2.310	190	221
6 Årets resultat	10.857	13.117	6.446	8.097
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Aktionærer i Thorkild Kristensen Holding A/S	6.446	8.097		
Minoritetsinteresser	4.411	5.020		
	10.857	13.117		

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Note					
Anlægsaktiver					
7	Goodwill	1.705	2.679	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	1.705	2.679	0	0
8	Grunde og bygninger	9.056	8.829	0	0
9	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.218	826	0	0
10	Investeringsejendomme	160.080	22.675	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	173.354	32.330	0	0
11	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	78.559	81.465
12	Kapitalandele i associerede virksomheder	302	87.917	0	0
13	Andre værdipapirer og kapitalandele	62.773	53.911	0	0
14	Deposita	341	412	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	63.416	142.240	78.559	81.465
	Anlægsaktiver i alt	238.475	177.249	78.559	81.465

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>	<u></u>	<u></u>
Omsætningsaktiver					
15	Projektbeholdning	1.099	1.099	0	0
	Varebeholdninger i alt	1.099	1.099	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.160	15.512	1.888	1.667
16	Udskudte skatteaktiver	6.481	8.504	0	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	0	190	221
	Andre tilgodehavender	17.896	3.509	0	0
17	Periodeafgrænsningsposter	293	398	0	0
	Tilgodehavender i alt	54.830	27.923	2.078	1.888
	Andre værdipapirer og kapitalandele	292	265	0	0
	Værdipapirer i alt	292	265	0	0
	Likvide beholdninger	33.731	11.365	46	6
	Omsætningsaktiver i alt	89.952	40.652	2.124	1.894
	Aktiver i alt	328.427	217.901	80.683	83.359

Balance 31. december

		Koncern		Modervirksomhed	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Passiver					
<u>Note</u>					
Egenkapital					
18	Virksomhedskapital	25.000	25.000	25.000	25.000
19	Reserve for opskrivninger	1.993	1.767	0	0
20	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	15.871	18.777
21	Overført resultat	46.018	40.421	32.140	23.411
	Egenkapital før minoritetsinteresser	73.011	67.188	73.011	67.188
22	Minoritetsinteresser	53.523	45.919	0	0
	Egenkapital i alt	126.534	113.107	73.011	67.188
Hensatte forpligtelser					
23	Hensættelser til udskudt skat	7.940	3.700	0	0
24	Andre hensatte forpligtelser	6.988	489	0	0
	Hensatte forpligtelser i alt	14.928	4.189	0	0
Gældsforpligtelser					
25	Gæld til realkreditinstitutter	54.930	41.770	0	0
	Deposita	402	420	0	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	55.332	42.190	0	0

Balance 31. december

Passiver		Koncern		Modervirksomhed	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
<u>Note</u>					
	Kortfristet del af langfristet gæld	44.152	4.870	0	0
	Gæld til pengeinstitutter	19.616	29.756	5.678	14.675
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.038	4.054	75	50
	Selskabsskat	4.666	1.606	0	0
	Anden gæld	59.111	9.978	1.919	1.446
26	Periodeafgrænsningsposter	50	8.151	0	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>131.633</u>	<u>58.415</u>	<u>7.672</u>	<u>16.171</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>186.965</u>	<u>100.605</u>	<u>7.672</u>	<u>16.171</u>
	Passiver i alt	<u>328.427</u>	<u>217.901</u>	<u>80.683</u>	<u>83.359</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

28 Eventualposter

29 Nærtstående parter

Egenkapitaloppgørelse for koncernen

	Virksomhedskapi- tal t.kr.	Reserve for op- skrivninger t.kr.	Overført resultat t.kr.	Minoritetsinteres- ser t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2015	25.000	0	33.869	41.426	100.295
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	8.097	5.020	13.117
Årets opskrivning	0	184	0	104	288
Andel af egenkapitalpost eringer	0	0	930	-1.523	-593
Opskrivningshe nlæggelse domi cilejendom tidli gere år	0	1.583	-2.475	892	0
Egenkapital 1. januar 2016	25.000	1.767	40.421	45.919	113.107
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	6.446	4.411	10.857
Årets opskrivning	0	226	0	127	353
Andel af egenkapitalpost eringer	0	0	-849	3.066	2.217
	25.000	1.993	46.018	53.523	126.534

Egenkapitaloppgørelse for modervirksomheden

	Virksomhedskapi- tal t.kr.	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2015	25.000	10.481	23.388	58.869
Resultatandel	0	8.074	0	8.074
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	23	23
Andel af egenkapitalposter	0	222	0	222
Egenkapital 1. januar 2016	25.000	18.777	23.411	67.188
Resultatandel	0	-2.283	0	-2.283
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	8.729	8.729
Andel af egenkapitalposter	0	-623	0	-623
	25.000	15.871	32.140	73.011

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Årets resultat	10.857	8.097
30 Reguleringer	30.671	-724
31 Ændring i driftskapital	18.854	1.391
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	60.382	8.764
Renteindbetalinger og lignende	504	194
Renteudbetalinger og lignende	-4.010	-3.597
Pengestrøm fra ordinær drift	56.876	5.361
Betalt selskabsskat	331	22
Pengestrømme fra driftsaktivitet	57.207	5.383
Køb af materielle anlægsaktiver	-4.084	-630
Køb af finansielle anlægsaktiver	-6.840	-7.069
32 Køb af virksomheder og aktiviteter	-6.462	0
Salg af finansielle anlægsaktiver	70	131
Modtagne udbytter	14.907	10.531
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-2.409	2.963
Afdrag på langfristet gæld	-16.515	-5.675
Udbetalt udbytte	-14.700	-469
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	0	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	-233
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-31.215	-6.377
Ændring i likvider	23.583	1.969
Likvider 1. januar 2016	-3.790	-5.759
Likvider 31. december 2016	19.793	-3.790
Likvider		
Likvide beholdninger	33.731	11.365
Træk på driftskredit	-13.938	-15.155
Likvider 31. december 2016	19.793	-3.790

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Situationen på finans- og ejendomsmarkederne skønnes nu at være normaliseret og dermed er usikkerheden knyttet til værdiansættelse af datterselskabets aktiver ligeledes normaliseret. For datterselskabets aktiver m.v. er det væsentligste aktiv ejendomme, der er værdiansat til dagsværdi. Ved vurdering af dagsværdierne af ejendommene er der for de væsentligste ejendomme anvendt eksterne valuarer eller konkrete salgsforhandlinger.

For datterselskabets tilgodehavende er selskabernes evne til at tilbagebetale lånene vurderet.

Investeringer

Datterselskabets væsentligste usikkerheder er knyttet til aktier m.v. (kapitalandele i kommanditselskaber).

Kommanditselskabernes fortsatte drift er afhængig af, at kommanditselskabernes lån løbende forlænges eller refinansieres. Med kommanditselskabernes nuværende likviditetsberedskab forventes bankernes eventuelle skærpede krav at kunne imødekommes. Kommanditselskabernes ledelse vurderer det derfor som overvejende sandsynligt, at refinansieringen vil blive gennemført og har i overensstemmelse hermed aflagt kommanditselskabernes årsregnskaber for 2016 under forudsætning af fortsat drift.

Datterselskabet har restforpligtelser og kautioner i kommanditselskaber på henholdsvis DKK 21,8 mio. og DKK 7,5 mio., hvoraf en del må forventes aktualiseret.

I datterselskabet Kristensen Partners III A/S - som er indregnet til DKK 66,5 mio. (inkl. koncernrelaterede selskaber), er der afhændet 15 ud af 17 ejendomme. Af det bogførte beløb præsenterer de to tilbageværende ejendomme en nettoværdi på DKK 164,9 mio. Lånet i den ene ejendom, hvor hovedlejer er fraflyttet, udløber april 2018 (Lånet er forlænget primo 2017). Det er ledelsen i Kristensen Partners III A/S' vurdering, at der kan opnås en refinansiering på samme niveau. Der er som følge af tomgangen foretaget en nedskrivning af den berørte ejendom.

I datterselskabets aktier m.v. (kapitalandele i kommanditselskaber) er K/S Kristensen Partners I indregnet til DKK 51,1 mio. Af koncernens samlede gæld til kreditinstitutter på DKK 1.099 mio. er der ingen af lånene, der skal refinansieres i 2017.

Noter

Vedrørende K/S Kristensen Partners I er der indtægtsført en resultatafhængig overskudsandel på DKK 15,7 mio. vedrørende 2016, og der er i alt indtægtsført DKK 34,5 mio i resultatafhængig overskudsandel pr. 31. december 2016. Eftersom den resultatafhængige overskudsandel opgøres over en årrække frem til den 31. december 2017, vil der senere kunne ske ændringer i de indtægtsførte beløb.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
2. Personaleomkostninger				
Lønninger og gager	40.663	42.843	0	0
Pensioner	22	22	0	0
Andre omkostninger til social sikring	336	319	0	0
	41.021	43.184	0	0
Direktion	4.533	3.978	0	0
Bestyrelse	750	750	0	0
	5.283	4.728	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	61	66	0	0
Der er ingen forpligtelse til at yde pension til direktion og bestyrelse.				
3. Nedskrivning af finansielle aktiver				
Nedskrivning af andre tilgodehavende	230	1.067	0	0
	230	1.067	0	0
4. Øvrige finansielle omkostninger				
Andre finansielle omkostninger	4.276	3.567	729	935
	4.276	3.567	729	935

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
5. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	4.555	1.716	-190	-221
Regulering af udskudt skat	-544	-161	0	0
Regulering af skat	442	755	0	0
	4.453	2.310	-190	-221

6. Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.283	8.074
Overføres til overført resultat	8.729	23
Disponeret i alt	6.446	8.097

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
7. Goodwill				
Kostpris 1. januar 2016	18.840	18.840	0	0
Kostpris 31. december 2016	18.840	18.840	0	0
Afskrivninger 1. januar 2016	-16.161	-15.187	0	0
Årets afskrivninger	-974	-974	0	0
Afskrivninger 31. december 2016	-17.135	-16.161	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	1.705	2.679	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
8. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2016	<u>7.462</u>	<u>7.462</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>7.462</u>	<u>7.462</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	3.542	3.173	0	0
Årets opskrivning	<u>453</u>	<u>369</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>3.995</u>	<u>3.542</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	-2.175	-1.954	0	0
Årets afskrivninger	<u>-226</u>	<u>-221</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2016	<u>-2.401</u>	<u>-2.175</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>9.056</u>	<u>8.829</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
9. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris 1. januar 2016	5.129	4.692	0	0
Omregning til valutakurs 31. december 2016	-7	5	0	0
Tilgang i årets løb	4.339	612	0	0
Afgang i årets løb	-1.525	-180	0	0
Kostpris 31. december 2016	7.936	5.129	0	0
Afskrivninger 1. januar 2016	-4.303	-3.908	0	0
Omregning til valutakurs 31. december 2016	7	-5	0	0
Årets afskrivninger	-693	-442	0	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	1.271	52	0	0
Afskrivninger 31. december 2016	-3.718	-4.303	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.218	826	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
10. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2016	19.529	19.385	0	0
Tilgang i årets løb	139.023	144	0	0
Kostpris 31. december 2016	158.552	19.529	0	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	3.146	3.168	0	0
Årets regulering til dagsværdi	-1.618	-22	0	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	1.528	3.146	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	160.080	22.675	0	0

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi. Der har ved værdiansættelsen af investeringsejendommene været involveret eksterne eksperter, hvor det skønnes at være hensigtsmæssigt.

Ved værdiansættelsen af en enkelt ejendom er afkastmetoden anvendt, hvor dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet er baseret på ejendommens beskaffenhed, beliggenhed og at der er taget udgangspunkt i eksterne vurderinger heraf.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,75

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
11. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2016	0	0	73.121	73.121
Kostpris 31. december 2016	0	0	73.121	73.121
Opskrivninger primo 1. januar 2016	0	0	18.777	10.481
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	0	7.118	8.905
Udbytte	0	0	-9.401	-831
Andel af egenkapitalposter	0	0	-623	222
Opskrivninger 31. december 2016	0	0	15.871	18.777
Afskrivninger på goodwill primo 1. januar 2016	0	0	-10.433	-10.433
Afskrivninger på goodwill 31. december 2016	0	0	-10.433	-10.433
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	0	78.559	81.465

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Kristensen Properties A/S, Aalborg	64 %	124.260	10.101
Thorkild Kristensen Group A/S under konkursbehandling, Aalborg	100 %	intet	intet

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
12. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2016	81.272	81.272	0	0
Afgang i årets løb	-78.105	0	0	0
Kostpris 31. december 2016	3.167	81.272	0	0
Opskrivning primo 1. januar 2016	6.621	2.603	0	0
Omregning til valutakurs ultimo	-11	42	0	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-14.718	9.023	0	0
Udbytte	0	-5.047	0	0
Reklassifikation	5.806	0	0	0
Afgang	-563	0	0	0
Opskrivninger 31. december 2016	-2.865	6.621	0	0
Overført til hensatte forpligtelser	0	24	0	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	24	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	302	87.917	0	0

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital t.kr.	Årets resultat t.kr.
Kristensen Zweite Beteiligungsmanagement GmbH, Berlin, Tyskland	49 %	237	-12
Kristensen Wohnimmobilien Beteiligungsmanagement GmbH, Berlin, Tyskland	49 %	264	-9
K/S Hauptstrasse, Solingen, Aalborg, Danmark	45,5 %	-4.884	-4.937
Solingen 2004 ApS, Aalborg, Danmark	31,3 %	125	0
		-4.258	-4.958

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
13. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2016	51.536	59.987	0	0
Udlodning	-1.122	-874	0	0
Tilgang i årets løb	6.840	7.069	0	0
Afgang i årets løb	-2.328	-14.646	0	0
Kostpris 31. december 2016	54.926	51.536	0	0
Opskrivninger 1. januar 2016	1.910	-12.108	0	0
Reklassifikation	0	-2.012	0	0
Årets værdiregulering	8.020	5.999	0	0
Årets tilbageførsler på afgang	2.313	14.641	0	0
Afgang	-13	0	0	0
Årets udlodninger	-4.383	-4.610	0	0
Opskrivninger 31. december 2016	7.847	1.910	0	0
Overført til hensættelser 1. januar 2016	465	4.057	0	0
Årets overførsel	-465	-3.592	0	0
Overført til hensættelser 31. december 2016	0	465	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	62.773	53.911	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
14. Deposita				
Kostpris 1. januar 2016	412	543	0	0
Afgang i årets løb	<u>-71</u>	<u>-131</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>341</u>	<u>412</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>341</u>	<u>412</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
15. Projektbeholdning				
Ikke solgte projekter til kostpris	<u>1.099</u>	<u>1.099</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.099</u>	<u>1.099</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
16. Udskudte skatteaktiver				
Skatteaktivet omfatter primært aktivering af skattemæssige underskud, som forventes realiseret inden for de nærmeste 3-5 år.				
17. Periodeafgrænsningsposter				
Andre periodeafgrænsningsposter	<u>293</u>	<u>398</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>293</u>	<u>398</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
18. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2016	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>	<u>25.000</u>

Aktiekapitalen består af 25.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været besvægelser på virksomhedskapitalen.

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
19. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	1.767	0	0	0
Opskrivningshenlæggelse domicilejendom tidligere år	0	1.583	0	0
Årets opskrivning	226	184	0	0
	1.993	1.767	0	0
	Koncern	Modervirksomhed		
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
20. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	0	0	18.777	10.481
Resultatandel	0	0	-2.283	8.074
Andel af egenkapitalposterings	0	0	-623	222
	0	0	15.871	18.777
21. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2016	40.421	33.869	23.411	23.388
Opskrivningshenlæggelse domicilejendom tidligere år	0	-2.475	0	0
Årets overførte overskud eller underskud	6.446	8.097	8.729	23
Andel af egenkapitalposterings	-849	930	0	0
	46.018	40.421	32.140	23.411

Noter

22. Minoritetsinteresser

Der er ikke sket forskydning i minoritetsinteresserne andele i 2016 men andelen er forøget som følge af minoritetsinteresser i det i 2016 tilkøbte datterselskab Kristensen Partners III A/S.

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
23. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2016	3.700	1.345	0	0
Udskudt skat af årets resultat	4.140	2.274	0	0
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	100	81	0	0
	7.940	3.700	0	0
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Hensat skat vedrørende værdiregulering aktier mv.	6.433	3.700	0	0
Investerings- og domicilejendom	1.507	0	0	0
	7.940	3.700	0	0

Noter

	Koncern		Modervirksomhed	
	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.	31/12 2016 t.kr.	31/12 2015 t.kr.
24. Andre hensatte forpligtelser				
Hensat på associerede virksomheder	0	24	0	0
Andre hensatte forpligtelser 1. januar 2016	465	4.057	0	0
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	6.523	-3.592	0	0
	6.988	489	0	0
Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til garantier.				
25. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	99.082	46.640	0	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-44.152	-4.870	0	0
	54.930	41.770	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	8.604	10.334	0	0
26. Periodeafgrænsningsposter				
Periodeafgrænsningsposter	50	8.151	0	0
	50	8.151	0	0
27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for prioritetsgæld, DKK 99,1 mio., er der givet pant i grunde, bygninger og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 169 mio.				

Noter

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for koncernforbundne parters gæld til pengeinstitut på DKK 13,9 mio. er der udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 15 mio., der giver pant i grunde, bygninger og investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 andrager DKK 31,1 mio.

Til sikkerhed for bankgæld DKK 2,3 mio. er der afgivet pant i indlånskonti med bogført værdi på TDKK 46.

Moderselskab

Nom. TDKK 33.575 aktier i datterselskabet Kristensen Properties A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 79 mio., er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter DKK 5,7 mio.

Nom. DKK 11.030 aktier i datterselskabet Thorkild Kristensen Group A/S, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 0, er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter DKK 5,7 mio.

Der er afgivet transport i tilgodehavender hos Thorkild Kristensen Group A/S, hvis regnskabsmæssige værdi er nedskrevet til DKK 0, til fordel for kreditinstitutter DKK 5,7 mio.

Til sikkerhed for bankgæld DKK 2,3 mio. er der afgivet pant i indlånskonti med bogført værdi på TDKK 46.

28. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Koncernen har indgået leje- og leasingkontrakter med en restforpligtelse pr. 31. december 2016 på DKK 8 mio. i uopsigelsesperioden.

Koncernen har tegnet kapitalandele i kommanditselskaber for i alt DKK 91,5 mio. Koncernen har indbetalt DKK 63,3 mio., og den samlede restforpligtelse andrager således DKK 28,2 mio. Koncernen har afgivet kautioner for i alt DKK 7,5 mio. med tillæg af udlodninger, samt overført resultat og opskrivningshenlæggelser vedrørende kommanditselskaberne.

Noter

28. Eventualposter (fortsat)

Eventualforpligtelser (fortsat)

Koncernen har 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 på ejendommen ved denne erhvervelse. Ejendommens pris blev på købstidspunktet imidlertid verificeret af to uafhængige mæglere, og koncernen har følgelig via koncernens advokater tilbagevist kravet på alle punkter. Første retsmøde var skemasat til januar 2017 men er nu udskudt til tidligst medio 2017. Sagen afventer ny tysk skønsmands vurdering af en række forhold om værdiansættelse af ejendom og oplysninger afgivet i prospektet.

Koncernen er part i en sag vedrørende K/S Holtenstrasse, Kiel, omhandlende en 86% ejers modvilje mod at overtage koncernens kommanditandele trods vedtægternes bestemmelse om en forpligtelse hertil. En Voldgiftskendelse gav koncernen medhold i medinvestorens forpligtelse til at købe andelene til indre værdi, dog minimum DKK 0, samt frigøre koncernen for alle kautioner og hæftelser overfor långivere. Koncernen har indgivet sagen til fogedretten for at gennemtvinge Voldgiftskendelsen med et krav på minimum DKK 2 mio., svarende til den kautionsforpligtelse, koncernen har været nødsaget til at indfri. Fogedforretningen er udsat, idet modparten har indbragt sagen for de ordinære domstole med henblik på at erklære Voldgiftsrettens kendelse for ugyldig. Byretten, med tre dommere, afgjorde sagen i alle henseender til koncernens fordel. Siden har modparten anket sagen til landsretten. Der er berammet retsmøde den 2. juni 2017. Modparten har deponeret det krævede beløb.

Koncernen er part i en sag vedrørende K/S Reeder-Bischoff-Strasse, Bremen Veegesack, omhandlende et selskabs uberettigede ophævelse af koncernens ejerandele med henvisning til misligholdelse af indbetaligner. Dels har koncernen ikke misligholdt koncernens forpligtelser, dels hjelper vedtægterne i selskabet ikke til en vilkårlig ophævelse af ejerandele. Sagen er anlagt ved Københavns Byret ultimo maj 2016. Koncernens krav er en erstatning på DKK 1,2 mio. Der er berammet retsmøde primo september 2017.

Moderselskab

Moderselskabet har overfor konkursramt datterselskab afgivet selvskyldnerkaution overfor dette datterselskabs engagement med kreditinstitut DKK 40 mio., såfremt der sker salg af visse af datterselskaber. Dette påvirker ikke den øvrige del af koncernen.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Noter

28. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

29. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Lau Kristensen
England

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Grethe Kristensen, Aalborg
Gustav Hedeager, Aalborg
Marie Louise Horley, Aalborg
Bo Kristensen, Thailand

Bestyrelsesmedlem
Bestyrelsesmedlem
Aktionær
Aktionær

Noter

Øvrige nærtstående parter (fortsat)

Koncernens selskabsoversigt

Kristensen Properties A/S, Aalborg, Danmark, ejerandel 64%

Kristensen Fund & Asset Management A/S, Aalborg Danmark, ejerandel 100%

Kristensen Management A/S, Aalborg, Danmark, ejerandel 100% (afhændet pr. 2. januar 2017)

Kristensen Properties GmbH, Berlin Tyskland, ejerandel 100%

Kristensen Invest GmbH, Berlin Tyskland, ejerandel 65%

Kristensen Fondsverwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%

Kristensen Private INVEST 01 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%

Kristensen Private Invest 01 GmbH & Co KG, Berlin Tyskland, ejerandel 0,17%

Kristensen Private INVEST 02 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%

Kristensne Private Invest 02 GmbH & Co KG, Berlin, Tyskland, ejerandel 0,22%

Kristensen Private INVEST 04 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%

Kristensne Private INVEST 05 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%

SAFE 01 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100 %

SAFE 02 Verwaltungs GmbH, Berlin, Tyskland, ejerandel 100%

Kristensen Properties Nordic A/S, København, Danmark, ejerandel 100%

Kristensen Properties Finland OY AB, Helsingfors, Finland, ejerandel 100%

Ejendommen Fremtiden ApS, Aalborg Danmark, ejerandel 100%

Anpartsselskabet af 5. december 2008, Aalborg Danmark, ejerandel 100%

Kristensen Nord ApS, Aalborg Danmark, ejerandel 100%

Ejendomsselskabet Nitvej, Frederiksberg ApS, Aalborg Danmark, ejerandel 100%

Kristensen Partners III A/S, Aalborg Danmark, ejerandel 87,81%

Transaktioner

Selskabet har valgt at anvende undtagelsesreglen jf. årsregnskabslovens § 98 c stk 7 og kun oplyse om transaktioner som ikke er gennemført på normale markedsvilkår. Alle transaktioner er sket på markedsvilkår.

Noter

30. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.892	1.637
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.618	23
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	23.907	-9.023
Andre finansielle indtægter	-8.533	-194
Øvrige finansielle omkostninger	3.291	3.567
Skat af årets resultat	4.004	2.310
Øvrige reguleringer	4.492	956
	30.671	-724

31. Ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-29.153	-945
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	48.007	2.336
	18.854	1.391

32. Køb af virksomheder og aktiviteter

Materielle anlægsaktiver	139.023	0
Likvide beholdninger	25.455	0
Gæld til realkreditinstitutter	-85.491	0
Minoriteter	-8.843	0
Reklassifikation fra associerede virksomheder til dattervirksomheder	-63.682	0
	6.462	0