

Kristensen Management A/S
Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 25 54 51 25

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
26. april 2016

Hans Peter Larsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6-7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-18

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kristensen Management A/S c/o Kristensen Properties A/S Vesterbro 18 DK-9000 Aalborg
	CVR-nr.: 25 54 51 25 Stiftet: 7. august 2000 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kent Hoeg Sørensen Hans Peter Larsen Steen Møller Jensen
Direktion	Steen Møller Jensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Prinsensgade 15 DK-9100 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Vingaardshus Vingaardsgade 22 DK-9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for Kristensen Management A/S. Bestyrelsen og direktionen erklærer:

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. april 2016

Direktion

Steen Møller Jensen

Bestyrelse

Kent Hoeg Sørensen

Hans Peter Larsen

Steen Møller Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kristensen Management A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kristensen Management A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Aalborg, den 26. april 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup
Statsautoriseret revisor

Line Borregaard
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med administrations og rådgivningsaktiviteter af primært ejendomsselskaber, herunder ejendomsudvikling, finansiel rådgivning og anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 har der fortsat været fokus på at udvide vor markedsandel for selskabsadministration af kommanditselskaber på det danske marked.

Vore kunder har generelt oplevet et bedre markedsmiljø end i de foregående år, om end nogle kunder fortsat oplever udfordringer i deres selskaber. Knappe kapitalressourcer hos visse kunder hindrer således i visse tilfælde fortsat en effektiv udvikling af ejendommene. Dette stiller store krav til at sikre, at selskabet kontinuerligt har de rette kompetencer til håndtering af disse problemstillinger.

Gennem en struktureret indsats arbejdes der med optimering af driften og værdiskabelsen hos både investorer og selskabet.

I løbet af året har der fortsat været fokus på forbedring af kundernes kapitalstruktur gennem en styrkelse af egenkapitalen. Dette har muliggjort gennemførelse af en lang række langsigtede finansieringsløsninger og dermed opretholdelse af investorernes kontrol med kommanditselskabet og dets ejendomme. Flere af vore kunder har også brugt det forbedrede markedsmiljø til at afhænde sine ejendomme og hjemtage gevinster.

Resultatet blev for året et overskud på TDKK 164.

Forventninger til 2016

I 2016 vil der fortsat være fokus på at sikre tilvækst af nye administrationsaftaler og ydelser i forbindelse hermed, ligesom selskabet fortsat vil forsøge deltage i den igangværende branchekonsolidering. Der forventes i regnskabsåret 2016 et positivt resultat.

Ledelsesberetning

Regnskabsberetning

Resultat

Nettoomsætningen udgør TDKK 24.682 (TDKK 25.252) og bruttoresultatet udgør TDKK 16.874 (TDKK 17.612) Bruttoresultatet består af faste administrationsindtægter og honorarer for øvrige ydelser reduceret med omkostninger til eksterne omkostninger.

Der er i årets løb afholdt personale omkostninger for TDKK 15.536 (TDKK 16.258) og foretaget afskrivninger på selskabets anlægsaktiver med TDKK 1.181 (TDKK 1.153).

Resultat før finansielle poster udgør herefter TDKK 157 (TDKK 202).

Finansielle poster udgør netto TDKK 67 (TDKK 21).

Resultat før skat blev dermed et overskud på TDKK 224 (TDKK 223). Selskabsskat er indregnet med en udgift på TDKK 60 (TDKK 54).

Årets resultat blev således et overskud på TDKK 164 (TDKK 169).

Balancen

De samlede aktiver udgør pr. 31. december 2015 TDKK 10.309 (TDKK 9.699).

Anlægsaktiver udgør TDKK 3.498 (TDKK 4.260).

Tilgodehavender udgør TDKK 2.383 (TDKK 3.931), og består primært af tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser samt tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder.

Egenkapitalen er i perioden forøget med TDKK 164 svarende til årets resultat og udgør således TDKK 5.331 (TDKK 5.168) pr. 31. december 2015.

Gældsforpligtelserne andrager TDKK 4.978 (TDKK 4.531) og består primært af gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kristensen Management A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med dets tilknyttede virksomheder.

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

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

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de kan forventes at kunne realiseres til.

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

Nettoomsætning

Indtægter resultatføres i takt med, at levering finder sted.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill indregnes ved første indregning i balancen til kostpris. Efterfølgende måles goodwill til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsperioden er 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Driftsmidler og inventar	3 - 5 år
It	3 år
Biler	3 år

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning til aktivets lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, skal aktiverne vurderes samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke generer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		24.682.325	25.251.972
Andre driftsindtægter.....		4.960	2.000
Eksterne omkostninger.....		-7.813.334	-7.641.763
Bruttoresultat		16.873.951	17.612.209
Personaleomkostninger.....	1	-15.536.280	-16.257.706
Af- og nedskrivninger.....		-1.181.031	-1.152.865
Resultat før finansielle poster		156.640	201.638
Finansielle indtægter.....	2	69.415	25.730
Finansielle omkostninger.....	3	-2.181	-4.866
Resultat før skat		223.874	222.502
Skat af årets resultat.....	4	-60.107	-53.755
Årets resultat		163.767	168.747
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat.....		163.767	168.747
I alt		163.767	168.747

Balance 31. december

Aktiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Goodwill.....		2.680.238	3.653.886
Immaterielle anlægsaktiver	5	2.680.238	3.653.886
Biler.....		370.982	59.583
Driftsmidler.....		62.733	146.066
It.....		42.743	65.901
Materielle anlægsaktiver	6	476.458	271.550
Deposita.....		341.485	334.376
Finansielle anlægsaktiver	7	341.485	334.376
Anlægsaktiver		3.498.181	4.259.812
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.905.556	2.880.073
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		105.000	699.228
Udskudte skatteaktiver.....		63.341	6.210
Øvrige tilgodehavender.....		29.305	23.137
Periodeafgrænsningsposter.....		279.359	322.089
Tilgodehavender		2.382.561	3.930.737
Likvider		4.428.739	1.508.621
Omsætningsaktiver		6.811.300	5.439.358
Aktiver		10.309.481	9.699.170

Balance 31. december

Passiver	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		4.831.496	4.667.729
Egenkapital.....	8	5.331.496	5.167.729
Gæld til pengeinstitutter.....		0	15.879
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		352.324	662.433
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.052.463	0
Selskabsskat.....		117.238	8.102
Anden gæld.....		3.455.960	3.845.027
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.977.985	4.531.441
Gældsforpligtelser.....		4.977.985	4.531.441
Passiver.....		10.309.481	9.699.170
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Ejerforhold	12		

Noter

	2015	2014
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal medarbejdere.....	23	24
Lønninger og gager.....	15.350.744	16.073.793
Andre omkostninger til social sikring.....	185.536	183.913
	15.536.280	16.257.706
2 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder.....	16.569	21.458
Renteindtægter i øvrigt.....	52.846	4.272
	69.415	25.730
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt.....	2.181	4.866
	2.181	4.866
4 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	-57.131	45.653
Skat af årets resultat.....	117.238	8.102
	60.107	53.755
5 Immaterielle anlægsaktiver		
		Goodwill
Kostpris 1. januar 2015.....		8.407.562
Kostpris 31. december 2015.....		8.407.562
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		4.753.676
Årets afskrivninger		973.648
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		5.727.324
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		2.680.238

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Biler	Driftsmidler	It
Kostpris 1. januar 2015.....	470.000	474.439	355.992
Tilgang.....	399.305	0	12.986
Kostpris 31. december 2015.....	869.305	474.439	368.978
Afskrivninger 1. januar 2015.....	410.417	328.373	290.091
Årets afskrivninger	87.906	83.333	36.144
Afskrivninger 31. december 2015.....	498.323	411.706	326.235
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	370.982	62.733	42.743

7 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
Kostpris 1. januar 2015.....	334.376
Tilgang.....	7.109
Kostpris 31. december 2015.....	341.485
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	341.485

8 Egenkapital

	1/1-15 DKK	Årets resultat DKK	31/12-15 DKK
Selskabskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	4.667.729	163.767	4.831.496
I alt.....	5.167.729	163.767	5.331.496

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Noter

9 Eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Thorkild Kristensen Holding A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået lejeforpligtelser, der på balancetidspunktet udgør TDKK 390 i opsigelsesperioden.

Selskabet har indgået administrationsaftale med Kristensen Fund & Asset Management A/S. Aftalen har en løbetid på 1 år, i hvilken selskabet forpligter sig til levering af de aftalte ydelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet kautionerer for moderselskabets gæld til pengeinstitut, dog maximeret til DKK 18 mio.

11 Nærtstående parter

Følgende udarbejder koncernregnskab, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed:

Thorkild Kristensen Holding A/S, Aalborg
Kristensen Properties A/S, Aalborg

Ultimativt moderselskab
Moderselskab

Bestemmende indflydelse

Thorkild Kristensen Holding A/S, Aalborg
Kristensen Properties A/S, Aalborg

Grundlag

Ultimativt moderselskab
Hovedaktionær i Kristensen Fund &
Asset Management A/S, Aalborg

Kristensen Fund & Asset Management A/S,
Aalborg

Hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Steen Møller Jensen, København

Direktion

Kent Hoeg Sørensen, Aalborg
Hans Peter Larsen, Mariager
Steen Møller Jensen, København

Bestyrelse
Bestyrelse
Bestyrelse

Transaktioner

Der har ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner, været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, 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.

12 Ejerforhold

Følgende ejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kristensen Fund & Asset Management A/S, Aalborg