

---

***Kai Kristensen***  
***Ejendomsinvest ApS***

Skåde Skovvej 20, 8270 Højbjerg

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 25 58 52 67

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/4 2016

Kai Kristensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Kai Kristensen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. april 2016

## Direktion

Kai Kristensen

## Bestyrelse

Dorthe Kristensen  
formand

Kai Kristensen

Jakob Kristensen

Trine Kristensen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Kai Kristensen Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Kai Kristensen Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

## Revisors ansvar

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

## 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.

Aarhus, den 29. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Østergaard

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Kai Kristensen Ejendomsinvest ApS  
Skåde Skovvej 20  
8270 Højbjerg

Telefon: 20829925

CVR-nr.: 25 58 52 67

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Aarhus

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at udøve investeringsvirksomhed, herunder ved erhvervelse af fast ejendom.

## Bestyrelse

Dorthe Kristensen, formand  
Kai Kristensen  
Jakob Kristensen  
Trine Kristensen

## Direktion

Kai Kristensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Advokat

Bech-Bruun  
Frue Kirkeplads 4  
8000 Aarhus C

## Pengeinstitut

Nordea Bank A/S  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Aarhus C

# Selskabsoplysninger

## **Koncernregnskab**

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Kai Kristensen Holding ApS.

Koncernrapporten for Kai Kristensen Holding ApS kan rekvireres på følgende adresse:

Daugbjergvej 26  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>34.041</b>	<b>181.601</b>
Finansielle indtægter		42	590
Finansielle omkostninger	1	<u>-71.000</u>	<u>-101.275</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-36.917</b>	<b>80.916</b>
Skat af årets resultat	2	<u>8.672</u>	<u>43.806</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-28.245</u></b>	<b><u>124.722</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-28.245</u>	<u>124.722</u>
		<b><u>-28.245</u></b>	<b><u>124.722</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.786.375	3.786.375
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.786.375</b>	<b>3.786.375</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.786.375</b>	<b>3.786.375</b>
Selskabsskat		8.672	43.806
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.672</b>	<b>43.806</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>206.376</b>	<b>172.293</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>215.048</b>	<b>216.099</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.001.423</b>	<b>4.002.474</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.418.633	1.446.878
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.618.633</b>	<b>1.646.878</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.372.790	2.345.596
Anden gæld		10.000	10.000
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>2.382.790</b>	<b>2.355.596</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.382.790</b>	<b>2.355.596</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.001.423</b>	<b>4.002.474</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		



# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	71.000	97.858	
Andre finansielle omkostninger	0	3.417	
	<b>71.000</b>	<b>101.275</b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	-8.672	-43.806	
	<b>-8.672</b>	<b>-43.806</b>	
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme DKK	
Kostpris 1. januar		3.786.375	
Kostpris 31. december		3.786.375	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>3.786.375</b>	
<b>4 Egenkapital</b>			
	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	200.000	1.446.878	1.646.878
Årets resultat	0	-28.245	-28.245
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>1.418.633</b>	<b>1.618.633</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Administrationsselskab i forhold til sambeskatningen er Kai Kristensen Holding ApS (CVR-nr. 26 00 79 17). 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.

## 6 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Kai Kristensen ApS, Skåde Skovvej 20, 8270 Højbjerg

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Kai Kristensen Ejendomsinvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Ledelsen har for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 valgt at førtidsimplementere årsregnskabslovens § 38 vedrørende investeringsejendomme, der træder i kraft for regnskabsår, der påbegyndes 1. januar 2016 eller senere, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Førtidsimplementeringen medfører, at virksomhedens investeringsejendomme løbende reguleres til dagsværdi. Med henblik på at sikre sammenligneligheden, er sammenligningstal tillige tilpasset.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft 1. januar 2016, er ikke indarbejdet i årsrapporten.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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

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

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

### 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 finansiel post.

## **Regnskabspraksis**

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Nettoomsætning**

Ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til vedligeholdelse og omkostninger til forsikring mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative holdingselskab Kai Kristensen Holding ApS samt dets danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Regnskabspraksis

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelte ejendom. Dagsværdierne er baseret på efterfølgende salg eller salgsforhandlinger eller subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

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