



T. Kristensen Invest ApS

Kirkerupvej 31, Kirkerup, 4000 Roskilde

CVR-nr. 28 50 55 15

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2016.

Palle Thaisen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| | |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for T. Kristensen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. marts 2016

Direktion

Tom Lysgaard Kristensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i T. Kristensen Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for T. Kristensen Invest ApS 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 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 selskabets 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 selskabets 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 påtegning på årsregnskabet

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.

Roskilde, den 15. marts 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Palle Thaisen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet T. Kristensen Invest ApS
Kirkerupvej 31
Kirkerup
4000 Roskilde

CVR-nr.: 28 50 55 15
Stiftet: 10. marts 2005
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Tom Lysgaard Kristensen

Revision RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse Jyske Bank

Modervirksomhed Listom ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 175.634 | -683 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -259.520 | 109 |
| Driftsresultat | -83.886 | -574 |
| Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 20.000 | 43 |
| Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder | 5.922 | -51 |
| Andre finansielle indtægter | 4.565.109 | 4.577 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -592.502 | -964 |
| Resultat før skat | 3.914.643 | 3.031 |
| 3 Skat af årets resultat | -975.767 | -718 |
| Årets resultat | 2.938.876 | 2.313 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 2.938.876 | 2.313 |
| Disponeret i alt | 2.938.876 | 2.313 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2015 | 2014 |
|--------------------------|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Grunde og bygninger | 13.617.443 | 13.877 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>13.617.443</u> | <u>13.877</u> |
| 5 | Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 0 | 43 |
| 6 | Kapitalandele i associerede virksomheder | 105.883 | 789 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>105.883</u> | <u>832</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>13.723.326</u> | <u>14.709</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 20.249 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 4.331.128 | 6.406 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>4.351.377</u> | <u>6.406</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>1.111.487</u> | <u>2.398</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>5.462.864</u> | <u>8.804</u> |
| | Aktiver i alt | <u>19.186.190</u> | <u>23.513</u> |

Balance 31. december

| | 2015 | 2014 |
|--|-------------------|---------------|
| Note | kr. | t.kr. |
| Passiver | | |
| Egenkapital | | |
| 7 Virksomhedskapital | 10.125.000 | 10.125 |
| 8 Overført resultat | 795.870 | -2.143 |
| Egenkapital i alt | 10.920.870 | 7.982 |
| Gældsforpligtelser | | |
| Deposita | 47.700 | 48 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 47.700 | 48 |
| Gæld til pengeinstitutter | 0 | 4.431 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 100.000 | 51 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 5.807.400 | 6.594 |
| Selskabsskat | 0 | 662 |
| Anden gæld | 2.310.220 | 3.745 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 8.217.620 | 15.483 |
| Gældsforpligtelser i alt | 8.265.320 | 15.531 |
| Passiver i alt | 19.186.190 | 23.513 |

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt investering og finansiering.

| | 2015 kr. | 2014 t.kr. |
|--|----------------|---------------|
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0 | 296 |
| Andre finansielle omkostninger | 592.502 | 668 |
| | 592.502 | 964 |

3. Skat af årets resultat

| | | |
|------------------------|----------------|------------|
| Skat af årets resultat | 975.767 | 718 |
| | 975.767 | 718 |

4. Grunde og bygninger

| | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 t.kr. |
|---|-------------------|---------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | 14.381.394 | 18.899 |
| Afgang i årets løb | 0 | -4.518 |
| Kostpris 31. december 2015 | 14.381.394 | 14.381 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | -504.431 | -710 |
| Korrektion til primo | 0 | 414 |
| Årets afskrivninger | -259.520 | -305 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | 97 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | -763.951 | -504 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 13.617.443 | 13.877 |

Noter

| | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 t.kr. |
|--|-------------------|---------------------|
| 5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 62.500 | 63 |
| Afgang i årets løb | -62.500 | 0 |
| Kostpris 31. december 2015 | 0 | 63 |
| Opskrivninger 1. januar 2015 | -19.647 | -63 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | 0 | 43 |
| Årets tilbageførsler på afgang | 19.647 | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2015 | 0 | -20 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 0 | 43 |
| | | |
| 6. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 1.437.574 | 1.438 |
| Afgang i årets løb | -750.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2015 | 687.574 | 1.438 |
| Nedskrivninger 1. januar 2015 | -649.700 | -599 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | -14.721 | -50 |
| Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger | 82.730 | 0 |
| Nedskrivninger 31. december 2015 | -581.691 | -649 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 105.883 | 789 |
| | | |
| 7. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 10.125.000 | 10.125 |
| | 10.125.000 | 10.125 |

Noter

| | 31/12 2015 kr. | 31/12 2014 t.kr. |
|--|-----------------------|----------------------|
| 8. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | -2.143.006 | -4.456 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>2.938.876</u> | <u>2.313</u> |
| | <u>795.870</u> | <u>-2.143</u> |

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets likvide beholdninger og værdipapirer er pantsat overfor associeret selskabs mellemværende med Jyske Bank.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for T. Kristensen Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed 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 overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed 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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 T. Kristensen Invest ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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