

KRISTENSEN ApS

Havrevænget 14
9430 Vadum

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/05/2018

Dan Kristensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KRISTENSEN ApS

Havrevænget 14

9430 Vadum

Telefonnummer: 41785864

CVR-nr: 31088429

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

RevisorGBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

DK Danmark

CVR-nr: 14795707

P-enhed: 1000807130

Ledespåtegning

Direktionen har idag behandlet og vedtaget årsregnskabet samt årsberetningen for 2017.

Vi anser årsrapporten som aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ligeledes anser vi den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Vi indstiller årsregnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

Vadum, den 11/05/2018

Direktion

Dan Lindhart Rouquette Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i KRISTENSEN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KRISTENSEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 årsregnskabet. 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 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 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 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 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 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brønderslev, 11/05/2018

Morten Bruun Jacobsen , mne504
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 14795707

Ledelsesberetning

Generelt

Selskabets formål er at eje anparter m.v.

Økonomisk udvikling

Der har i regnskabsåret ikke været nogen aktivitet, bortset fra investeringsaktivitet samt formuepleje i datterselskaber. Indtjeningen i dattervirksomhederne har været tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket positivt med t.kr. 580, som følge af bl.a. værdiregulering af danske ejendomme. Selskabets ledelse har værdiansat investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Selskabets ejendomme omfatter velbeliggende udlejningsejendomme i Aalborg. Ejendommene i Aalborg er værdiansat med udgangspunkt i en afkastfaktor på 5-7,5%. De tilsvarende ejendomme var pr. 31. december 2016 værdiansat med den samme afkastfaktor.

Værdiansættelsen af ejendomme er behæftet med naturlig usikkerhed, da selv små udsving i afkastfaktor, renteniveau eller andre nøglefaktorer kan medføre store udsving i værdien af denne type ejendomme. Ledelsen vurderer at værdiansættelsen er retvisende og at ejendommene er indregnet til markedsværdi.

Selskabet driver i sameje med andet selskab 3 ejendomme i Aalborg.

Selskabet optager sine beholdninger af andele i dattervirksomheder efter Årl. § 43 a, stk. 2, hvorefter egenkapital og resultat i det tyske selskab er optaget efter principperne for investeringsejendomme.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Forventet udvikling

For det kommende år forventes en tilfredsstillende indtjening, set i lyset af de relative positive forventninger til resultatet i dattervirksomhederne.

Ejerforhold

Følgende anpartshavere ejer hver mere end 5% af selskabskapitalen:

Dan Rouquette Kristensen, Havrevænget 14, 9430 Vadum

Anpartskapital

Anpartskapitalen består af 125 stk. anparter a DKK 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Resultatanvendelse

Årets resultat på DKK 2.383.861 foreslås disponeret således:

Overført til næste år.....	2.277.861
Udbytte til anpartshaver.....	106.000

	2.383.861

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.
GENERELT

Regnskabet er aflagt i danske kroner, ligesom alle tal er optaget ekskl. moms.

Sammenlignlighed

Der er medtaget sammenligningstal fra året før.

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 af- og nedskrivninger.

Alle 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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Idet koncernen tilsammen ikke overskrider størrelsesgrænserne i årsregnskabslovens § 110, har koncernen undladt at udarbejde et samlet koncernregnskab.

RESULTATOPGØRELSEN

Omsætning

Andel af nettoresultat af andel af udlejningsvirksomhed er optaget som omsætning.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, evt. operationel leasing m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedr. regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedr. værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat og skat iøvrigt

Skat af årets resultat er afsat med 22% af den opgjorte skattepligtige indkomst. Beløbet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Ligeledes er der under posten skat sket postering af forskydning i den hensatte udskudte skat, som udløses

som følge af forskellen i de skattemæssige og driftsmæssige værdier. Disse er passiveret med 22%.

Under årets skat er ligeledes medtaget tillæg eller godtgørelse vedr. acontoskattebetaling.

BALANCEN

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Tilknyttede virksomheder indgår i årsregnskabet efter den indre værdis metode (equity-metoden).

Det tyske datterselskab er omregnet efter danske regler. Såvel ejendomme som gæld er målt til dagsværdi, hvilket betyder, at principperne for investeringsejendomme er anvendt.

Ejendommene er for tyske ejendomme mæglervurderet, for danske ejendomme værdifastsat ud fra en afkastberegning med afkast på 5,5% for blandet ejendom og 7,5% for erhverv.

Investeringsejendomme (andel af ejendommene 50%)

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuta danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkt 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 grund, 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 poster "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Udestående fordringer optages ud fra en vurdering af de enkelte debitorer. Der er således foretaget den nødvendige nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, i henhold til ledelsens forslag til overskudsdisponering forventes deklareret, vises som særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat hensættes med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser optages til nominel værdi.

Egenkapital

Såfremt selskabet har foretaget opskrivning af anlægsaktiver, vil nettoværdien af opskrivning, efter passivering af udskudt skat, blive medtaget under egenkapitalen som en særlig post benævnt "Reserve for opskrivning".

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		412.200	1.017.068
Administrationsomkostninger		-30.406	-144.827
Andre driftsomkostninger		-1.154	-13.978
Resultat af ordinær primær drift		380.640	858.263
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.967.206	6.588.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		580.000	0
Andre finansielle indtægter		72.757	49.959
Øvrige finansielle omkostninger		-114.793	-71.295
Ordinært resultat før skat		2.885.810	7.425.097
Andre skatter		-501.949	-502.671
Årets resultat		2.383.861	6.922.426
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		106.000	100.000
Overført resultat		2.277.861	6.822.426
I alt		2.383.861	6.922.426

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		9.655.000	9.283.729
Materielle anlægsaktiver i alt		9.655.000	9.283.729
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.421.955	17.504.799
Andre værdipapirer og kapitalandele			73.681
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	19.421.955	17.578.480
Anlægsaktiver i alt		29.076.955	26.862.209
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.677.997	1.543.471
Tilgodehavende skat		1.584	1.584
Andre tilgodehavender		607.868	116.150
Tilgodehavender i alt		2.287.449	1.661.205
Likvide beholdninger		67	0
Omsætningsaktiver i alt		2.287.516	1.661.205
Aktiver i alt		31.364.471	28.523.414

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		16.838.377	14.554.516
Forslag til udbytte		0	100.000
Egenkapital i alt		16.963.377	14.779.516
Hensættelse til udskudt skat		1.553.442	1.051.493
Hensatte forpligtelser i alt		1.553.442	1.051.493
Gæld til banker		7.529.859	12.176.037
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		75.433	78.213
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.801	422.905
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.221.559	0
Periodeafgrænsningsposter		14.000	15.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.847.652	12.692.405
Gældsforpligtelser i alt		12.847.652	12.692.405
Passiver i alt		31.364.471	28.523.414

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	2.788.321
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	2.788.321
Nettoopskrivninger primo	14.716.478
Årets opskrivninger	1.917.156
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	16.633.634
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.421.955

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

	Nominal kapital	Ejerandel	Egenkapital, jf. seneste godkendte årsregnskab (omregnet værdi)	Egenkapital- andel
RKR GmbH	179.133	50%	20.020.720	10.010.360
Rosengaard & Kristensen ApS	1.000.000	50%	18.823.190	9.411.595

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet ejer 3 ejendomme i Aalborg, hvor der er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpant samlet kr. 4.700.000 c/o Spar Vendsyssel

Realkreditpant DLR samlet kr. 12.051.468

3. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Dan Rouquette Kristensen, Havrevænget 14, 9430 Vadum

Koncernforhold

Moderselskab:

Kristensen ApS (nom. 125.000)

Dattervirksomheder:

RKR GmbH, Herbert Weichmann St. 56, D-22085 Hamburg Andel: 50%

Rosengaard & Kristensen ApS, Havrevænget 14, 9430 Vadum (nom. 1.000.000) Andel: 50%