

KRISTENSEN ApS

Havrevænget 14
9430 Vadum

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

26/05/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

RevisorGBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Fynsgade 4

9700 Brønderslev

DK Danmark

CVR-nr: 14795707

P-enhed: 1000807130

Ledespåtegning

Direktionen har idag behandlet og vedtaget årsregnskabet samt årsberetningen for 2016.

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 14/05/2017

Direktion

Dan Lindhart Rouquette Kristensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i KRISTENSEN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KRISTENSEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 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, 14/05/2017

Morten Bruun Jacobsen
Registreret Revisor, medl. af FSR-danske revisorer
GBJ REVISION & ØKONOMISK RÅDGIVNING - REGISTRERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
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.

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.

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 6.922.426 foreslås disponeret således:

Overført til næste år.....	6.822.426
Udbytte til anpartshaver.....	100.000

	6.922.426

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

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.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.017.068	146.619
Administrationsomkostninger		-144.827	-77.053
Andre driftsomkostninger		-13.978	22.655
Resultat af ordinær primær drift		858.263	92.221
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.580.459	2.532.075
Andre finansielle indtægter		49.959	57.936
Nedskrivning af finansielle aktiver		7.711	-32.819
Øvrige finansielle omkostninger		-71.295	-658.374
Ordinært resultat før skat		7.425.097	1.991.039
Andre skatter		-502.671	-130.625
Årets resultat		6.922.426	1.860.414
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	100.000
Overført resultat		6.822.426	1.760.414
I alt		6.922.426	1.860.414

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		9.283.729	8.576.629
Materielle anlægsaktiver i alt		9.283.729	8.576.629
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		17.504.799	8.789.954
Andre værdipapirer og kapitalandele		73.681	446.353
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	17.578.480	9.236.307
Anlægsaktiver i alt		26.862.209	17.812.936
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.543.471	1.050.282
Tilgodehavende skat		1.584	0
Andre tilgodehavender		116.150	116.150
Tilgodehavender i alt		1.661.205	1.166.432
Omsætningsaktiver i alt		1.661.205	1.166.432
Aktiver i alt		28.523.414	18.979.368

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		14.554.516	7.882.090
Forslag til udbytte		100.000	-150.000
Egenkapital i alt		14.779.516	7.857.090
Hensættelse til udskudt skat		1.051.493	548.822
Hensatte forpligtelser i alt		1.051.493	548.822
Gæld til banker		12.176.037	10.041.616
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		78.213	74.097
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		422.905	267.709
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	73.835
Periodeafgrænsningsposter		15.250	16.199
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.692.405	10.573.456
Gældsforpligtelser i alt		12.692.405	10.573.456
Passiver i alt		28.523.414	18.979.368

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	646.251
Tilgang	2.142.070
Afgang	0
Kostpris ultimo	2.788.321
Nettoopskrivninger primo	8.143.703
Årets opskrivninger	6.572.775
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	14.716.478
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.504.799

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

	Nominal kapital	Ejerandel	Egenkapital, jf. seneste godkendte årsregnskab (omregnet værdi)	Egenkapital- andel
RKR GmbH	179.133	50%	17.688.384	8.844.192
	Nominal kapital	Ejerandel	Egenkapital, jf. seneste godkendte årsregnskab	Egenkapital- andel
Rosengaard & Kristensen ApS	1.000.000	50%	17.321.214	8.660.607

2. 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%

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