

Kristensen ApS**Havrevænget 14****9430 Vadum****CVR-nummer 31088429****Årsrapport****1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den

Dan R. Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Kristensen ApS
Havrevænget 14
9430 Vadum

CVR-nummer: 31088429
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Dan R. Kristensen

Revisor

Dansk Revision Brønderslev
Registreret Revisionsanpartsselskab.
Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Kristensen ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vadum, 12. juni 2023

Direktionen:

Dan R. Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Kristensen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kristensen ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brønderslev, 12. juni 2023

Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab., CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen
Partner, Registreret revisor
mne504

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været dels at være ejer af 50% af et interessentskab, som driver ejendomsudlejning i Aalborg, dels at eje kapitalandele (50%) af 2 investeringsselskaber, der bla. udføre investering i Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	403.328	938
1	Personaleomkostninger	-403.031	-695
	Resultat før finansielle poster	297	243
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	335.053	2.635
2	Finansielle indtægter	93.995	126
3	Finansielle omkostninger	-312.848	-246
	Resultat før skat	116.497	2.757
4	Skat af årets resultat	-4.823	-1.870
	Årets resultat	111.674	887
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	111.674	887
	Resultatdisponering i alt	111.674	887

		2022	2021
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	9.655.000	9.655
	Materielle anlægsaktiver	9.655.000	9.655
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	21.687.965	21.353
	Finansielle anlægsaktiver	21.687.965	21.353
	Anlægsaktiver i alt	31.342.965	31.008
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.998.584	1.919
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	195.780	188
	Tilgodehavende skat	2.000	0
	Andre tilgodehavender	124.480	4.733
	Tilgodehavender	2.320.844	6.840
	Likvide beholdninger	67	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.320.911	6.840
	Aktiver i alt	33.663.876	37.848

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
6	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	19.224.879	19.113
	Egenkapital i alt	19.349.879	19.238
	Hensættelser til udskudt skat	3.470.500	3.466
	Hensatte forpligtelser	3.470.500	3.466
	Gæld til realkreditinstitutter	5.759.829	0
	Langfristede gældsforpligtelser	5.759.829	0
	Gæld til realkreditinstitutter	201.260	0
	Kreditinstitutter	119.336	8.066
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.581.259	4.609
	Selskabsskat	0	66
	Anden gæld	146.940	109
	Periodeafgrænsningsposter	3.034.874	2.294
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.083.668	15.144
	Gældsforpligtelser i alt	10.843.497	15.144
	Passiver i alt	33.663.876	37.848
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	19.113	19.238
Årets resultat	<u>0</u>	<u>112</u>	<u>112</u>
Egenkapital ultimo	<u>125</u>	<u>19.225</u>	<u>19.350</u>

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	362.769	675
Andre omkostninger til social sikring	5.369	1
Øvrige personaleomkostninger	34.893	20
Personaleomkostninger i alt	403.031	695
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	79.381	72
Andre finansielle indtægter	14.614	54
Finansielle indtægter i alt	93.995	126
3		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	-7.770	-7
Renter tilknyttede virksomheder Dan Kristensen	0	145
Andre finansielle omkostninger	105.607	105
	215.011	4
Finansielle omkostninger i alt	312.848	246
4		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	68
Regulering af udskudt skat	4.823	1.802
Skat af årets resultat i alt	4.823	1.870

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	2.542.179	2.788
Afgang i årets løb	0	-246
Kostpris 31. december	<u>2.542.179</u>	<u>2.542</u>
Værdireguleringer 1. januar	18.810.733	18.235
Årets resultatandel	335.053	2.635
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	-2.059
Værdireguleringer 31. december	<u>19.145.786</u>	<u>18.811</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>21.687.965</u>	<u>21.353</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapitalandel
RKR GmbH	Hamburg	46%	11.286.893
Rosengard & Kristensen GmbH	Hamburg	43%	10.401.072

6 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Virksomhedskapital i alt	<u>125.000</u>	<u>125</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pant i fast ejendom

Selskabet og medejer har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4500 og realkreditpant på ialt TDKK 11.519 der giver pant i grunde og bygninger hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør (50%) TDKK 9.655. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 4500 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-

Anvendt regnskabspraksis

lag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

De Tyske investeringer aflægges regnskab efter andre principper, end de danske principper for investeringsejendomme.

Derfor er såvel indkomst som statusværdi af disse omregnet efter danske principper, herunder er der passiveret udskudt skat.

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skat-

Anvendt regnskabspraksis

tesatser, 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.

Udskudt skat vedr. aktiviteter i Tyskland, er passiveret med 15,83% idet det er den udbytteskat, som vil udløses for at udbytte kan overføres til dansk selskab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Dan Lindhart Rouquette Kristensen

Direktør

Serienummer: 69db4153-54a2-4429-96b8-b18d1ae621ca

IP: 87.53.xxx.xxx

2023-06-30 08:16:19 UTC



Morten Bruun Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: 3bd13309-6ae0-4184-bf6d-d9eebac5f494

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-30 08:17:52 UTC



Dan Lindhart Rouquette Kristensen

Dirigent

Serienummer: 69db4153-54a2-4429-96b8-b18d1ae621ca

IP: 87.53.xxx.xxx

2023-06-30 08:20:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: GVENM-CQ2DW-TMYFS-E0H4A-2C855-CQ15Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>