



Tlf.: 75 22 47 00  
varde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Markedspladsen 25  
DK-6800 Varde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KRISTIANSEN EJENDOMME A/S**

**LUNDDALSVEJ 15, 6800 VARDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. APRIL 2016 - 31. MARTS 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juli 2017

---

Finn Erik Kristiansen

**CVR-NR. 31 58 19 82**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. april 2016 - 31. marts 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kristiansen Ejendomme A/S Lunddalsvej 15 6800 Varde
	CVR-nr.: 31 58 19 82 Stiftet: 27. juni 2008 Hjemsted: Varde Regnskabsår: 1. april 2016 - 31. marts 2017
<b>Bestyrelse</b>	Lene Bordin Kristiansen, Formand Margrethe H. Kristiansen Finn Erik Kristiansen
<b>Direktion</b>	Finn Erik Kristiansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Bøgevej 2 6800 Varde

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2016 - 31. marts 2017 for Kristiansen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 5. juli 2017

Direktion:

---

Finn Erik Kristiansen

Bestyrelse:

---

Lene Bordin Kristiansen  
Formand

---

Margrethe H. Kristiansen

---

Finn Erik Kristiansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Kristiansen Ejendomme A/S*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kristiansen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2016 - 31. marts 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Varde, den 5. juli 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er virksomhed med ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>193.807</b>	<b>195.478</b>
Af- og nedskrivninger.....		-63.136	-62.353
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>130.671</b>	<b>133.125</b>
Andre finansielle indtægter.....		21.335	2.959
Andre finansielle omkostninger.....		-47.454	-70.085
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>104.552</b>	<b>65.999</b>
Skat af årets resultat.....	1	-23.001	-14.119
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>81.551</b>	<b>51.880</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		81.551	51.880
<b>I ALT</b> .....		<b>81.551</b>	<b>51.880</b>



## BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		5.024.365	5.044.501
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.024.365</b>	<b>5.044.501</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.024.365</b>	<b>5.044.501</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		721.843	703.666
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>721.843</b>	<b>703.666</b>
Likvider.....		40.832	56.570
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>762.675</b>	<b>760.236</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.787.040</b>	<b>5.804.737</b>

## BALANCE 31. MARTS

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		2.372.464	2.290.913
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>2.872.464</b>	<b>2.790.913</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		475.586	452.585
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>475.586</b>	<b>452.585</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.230.727	2.355.039
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.230.727</b>	<b>2.355.039</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	120.000	116.000
Anden gæld.....		13.063	15.000
Periodeafgrænsningsposter.....		75.200	75.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>208.263</b>	<b>206.200</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.438.990</b>	<b>2.561.239</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.787.040</b>	<b>5.804.737</b>
 Eventualposter mv.	5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
 Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	23.001	18.358	
Regulering af tidligere års skat.....	0	-4.239	
	<b>23.001</b>	<b>14.119</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. april 2016.....		5.524.558	
Tilgang.....		43.000	
<b>Kostpris 31. marts 2017.....</b>		<b>5.567.558</b>	
Af- og nedskrivninger 1. april 2016.....		480.057	
Årets afskrivninger .....		63.136	
<b>Af- og nedskrivninger 31. marts 2017.....</b>		<b>543.193</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2017.....</b>		<b>5.024.365</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. april 2016.....	500.000	2.290.913	2.790.913
Forslag til årets resultatdisponering.....		81.551	81.551
<b>Egenkapital 31. marts 2017.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.372.464</b>	<b>2.872.464</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/4 2016 gæld i alt	31/3 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.471.039	2.350.727	120.000
	<b>2.471.039</b>	<b>2.350.727</b>	<b>120.000</b>
			Restgæld efter 5 år
			1.750.000
			<b>1.750.000</b>

**Eventualposter mv.**

5

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bordin Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.351 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitut i søsterselskabet, Kristiansen Bog & Idé A/S.

Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2017 af pantsatte grunde og bygninger udgør 5.024 t.kr.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
0 (2015/16: 0)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Kristiansen Ejendomme A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0-50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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