

# **Kristensen Properties Nordic A/S**

Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 31 75 87 69

## **Årsrapport 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
26. april 2016

---

**Kent Hoeg Sørensen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Kristensen Properties Nordic A/S c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4. DK-1550 København V
	CVR-nr.: 31 75 87 69 Stiftet: 15. september 2008 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Kent Hoeg Sørensen, formand Hans Peter Larsen Michael Ingemann Schmidt
<b>Direktion</b>	Steen Møller Jensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A DK-9000 Aalborg CVR-nr. 33 77 12 31

## Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for Kristensen Properties Nordic A/S. Direktionen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2016

Direktion

---

Steen Møller Jensen

Bestyrelse

---

Kent Hoeg Sørensen  
Formand

---

Hans Peter Larsen

---

Michael Ingemann Schmidt

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejeren i Kristensen Properties Nordic A/S*

### **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Kristensen Properties Nordic A/S 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 vores revision 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### **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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 26. april 2016

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup  
Statsautoriseret revisor

Line Borregaard  
Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed indenfor ejendomsbranchen samt at investere i ejendomme og ejendomsudvikling.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2015 anses for tilfredsstillende.

For 2016 forventes et mindre overskud.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kristensen Properties Nordic A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 hver 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.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabskabet for Kristensen Properties A/S, Vesterbro 18, 9000 Aalborg, CVR-nr. 20 43 84 01.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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**

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **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 finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> .....		<b>428.236</b>	<b>115.159</b>
Personaleomkostninger.....	1	-326.096	-413.760
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>102.140</b>	<b>-298.601</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-64.845	56.459
Andre finansielle indtægter.....	2	2	82
Andre finansielle omkostninger.....	3	-7.615	-916
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>29.682</b>	<b>-242.976</b>
Skat af årets resultat.....	4	-19.108	62.600
<b>Årets resultat</b> .....		<b>10.574</b>	<b>-180.376</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Henlagt af årets overskud.....		104.018	56.459
Overført resultat.....		-93.444	-236.835
<b>I alt</b> .....		<b>10.574</b>	<b>-180.376</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		222.908	287.754
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	5	<b>222.908</b>	<b>287.754</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....		<b>222.908</b>	<b>287.754</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		71.052	59.994
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		166.798	0
Udskudte skatteaktiver.....		31.256	69.600
Andre tilgodehavender.....		0	48.214
Periodeafgrænsningsposter.....		0	449.086
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>269.106</b>	<b>626.894</b>
<b>Likvider</b> .....		<b>306.820</b>	<b>189.576</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....		<b>575.926</b>	<b>816.470</b>
<b>Aktiver</b> .....		<b>798.834</b>	<b>1.104.224</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		160.477	56.459
Overført resultat.....		-282.581	-189.137
<b>Egenkapital.....</b>	<b>6</b>	<b>377.896</b>	<b>367.322</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.000	251.733
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		293.790	200.510
Anden gæld.....		39.651	193.758
Forudbetalte indtægter.....		65.497	90.901
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>420.938</b>	<b>736.902</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>		<b>420.938</b>	<b>736.902</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>798.834</b>	<b>1.104.224</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>7</b>		
<b>Ejerforhold</b>	<b>8</b>		

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager.....	321.903	400.673
Omkostninger til social sikring.....	1.041	360
Andre personaleomkostninger.....	3.152	12.727
	<b>326.096</b>	<b>413.760</b>
 <b>2 Andre finansielle indtægter</b>		
Valutakursregulering, øvrige.....	0	81
Renteindtægter i øvrigt.....	2	1
	<b>2</b>	<b>82</b>
 <b>3 Andre finansielle omkostninger</b>		
Tilknyttede virksomheder.....	6.527	0
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.088	916
	<b>7.615</b>	<b>916</b>
 <b>4 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat.....	19.108	-62.600
	<b>19.108</b>	<b>-62.600</b>

## Noter

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>
Kostpris 1. januar 2015.....	231.295
Valutakursregulering til ultimokurs.....	158
Afgang.....	-169.022
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>62.431</b>
Opskrivninger 1. januar 2015.....	56.459
Valutakursregulering til ultimokurs.....	372
Årets resultat.....	40.447
Afgang.....	63.199
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>160.477</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>222.908</b>

#### Kapitalandele i dattervirksomheder (DKK)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Kristensen Properties Finland OY AB.....	222.908	40.447	100
	<b>222.908</b>	<b>40.447</b>	

### 6 Egenkapital

	1/1-15 DKK	Årets resultat DKK	31/12-15 DKK
Selskabskapital.....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	-189.137	-93.444	-282.581
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	56.459	104.018	160.477
<b>I alt.....</b>	<b>367.322</b>	<b>10.574</b>	<b>377.896</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Aktiekapitalen består af 500.000 aktier á DKK 1. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Thorkild Kristensen Holding A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

### **8 Ejerforhold**

Følgende ejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Kristensen Fund & Asset Management A/S

Vesterbro 18

9000 Aalborg