

Kristiansen Properties ApS

Torvet 1
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/05/2019

Kasper Thordahl
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 |
|---|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 10 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 12 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Kristiansen Properties ApS

Torvet 1

8600 Silkeborg

Telefonnummer: 86957544

CVR-nr: 34059578

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

DK Danmark

CVR-nr: 33963556

P-enhed: 1017195081

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Kristiansen Properties ApS.

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. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 24/05/2019

Direktion

Ole Elmegaard Mortensen

Bestyrelse

Bo Detlefsen

Jan Kristiansen

Poul Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Kristiansen Properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kristiansen Properties ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

Silkeborg, 24/05/2019

Thorsten Jørgensen , mne31431
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af indtægter fra udlejning af ejendomme, som måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter, med fradrag af eksterne udgifter vedrørende selskabets drift, herunder udgifter til drift af ejendomme.

Skat af årets resultat

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

Kristiansen Properties ApS indgår i en sambeskatning med dets helejede danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger og installationer 15-25 år.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele under anlægsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Kristiansen Properties ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 1.470.166 | 1.725.352 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -674.900 | -707.000 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 795.266 | 1.018.352 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | -1.734.161 | 0 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | 155.000 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 2.331.387 | 2.064.433 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -1.105.646 | -573.083 |
| Ordinært resultat før skat | | 441.846 | 2.509.702 |
| Skat af årets resultat | | -335.700 | -449.500 |
| Årets resultat | | 106.146 | 2.060.202 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 106.146 | 2.060.202 |
| I alt | | 106.146 | 2.060.202 |

Balance 31. december 2018

Aktiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 16.062.700 | 16.737.600 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 16.062.700 | 16.737.600 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 4.265.839 | 6.000.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.060.300 | 0 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 2.759.000 | 25.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 1.998.000 | 3.248.000 |
| Andre tilgodehavender | | 92.678.792 | 26.397.404 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 103.761.931 | 35.670.404 |
| Anlægsaktiver i alt | | 119.824.631 | 52.408.004 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 12.320.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 800.000 | 900.000 |
| Tilgodehavender i alt | | 800.000 | 13.220.000 |
| Likvide beholdninger | | 459.306 | 2.675.136 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 1.259.306 | 15.895.136 |
| Aktiver i alt | | 121.083.937 | 68.303.140 |

Balance 31. december 2018

Passiver

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|--------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 10.000.000 | 8.140.000 |
| Overført resultat | | 46.716.556 | 23.470.411 |
| Egenkapital i alt | | 56.716.556 | 31.610.411 |
| Gæld til banker | | 8.848.503 | 0 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 0 | 200.000 |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 44.829.765 | 25.695.267 |
| Skyldig selskabsskat | | 335.700 | 449.500 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 10.353.413 | 10.347.962 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 64.367.381 | 36.692.729 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 64.367.381 | 36.692.729 |
| Passiver i alt | | 121.083.937 | 68.303.140 |

Noter

1. Andre finansielle indtægter

| | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|-------------|-------------|
| Heraf indtægter af værdipapirer, finansielle anlægsaktiver | 0 | 544.433 |
| Heraf renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 10.300 | 0 |

2. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets hovedaktivitet består i besiddelse og udlejning af erhvervsejendomme samt i investering i kapitalandele i andre virksomheder.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er tinglyst ejerantebrev i selskabets ejendom på 685.000 kr. Pantebrevet er ikke stillet til sikkerhed.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for datterselskabs leasingaftaler med bank stillet selvskyldnerkaution. Restløbetid på leasingaftaler på 46 måneder til en samlet forpligtelse på 1,8 MDKK.

Selskabet har overfor associerede og tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitutter stillet selvskyldnerkaution, som er limiteret til i alt 107 MDKK.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2018 |
|------------------------------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |