

# Kristiansen Properties ApS

Torvet 1A  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/06/2018**

---

**Ole E. Mortensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Kristiansen Properties ApS

Torvet 1A

8600 Silkeborg

Telefonnummer: 86957544

CVR-nr: 34059578

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**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 2017 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22/05/2018

## Direktion

Ole Elmegaard Mortensen

## Bestyrelse

Bo Detlefsen

Jan Kristiansen

Poul Kristiansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kristiansen Properties ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kristiansen Properties ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 etiske 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, 22/05/2018

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.725.352</b>	<b>1.892.497</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-707.000	-777.700
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.018.352</b>	<b>1.114.797</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		0	24.375
Andre finansielle indtægter .....	1	2.064.433	926.226
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-573.083	-197.086
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>2.509.702</b>	<b>1.868.312</b>
Skat af årets resultat .....		-449.500	-274.800
<b>Årets resultat</b> .....		<b>2.060.202</b>	<b>1.593.512</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.060.202	1.593.512
<b>I alt</b> .....		<b>2.060.202</b>	<b>1.593.512</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		16.737.600	17.444.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.737.600</b>	<b>17.444.600</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		6.000.000	6.000.000
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		25.000	25.000
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		3.248.000	3.269.226
Andre tilgodehavender .....		26.397.404	13.024.375
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>35.670.404</b>	<b>22.318.601</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>52.408.004</b>	<b>39.763.201</b>
Andre tilgodehavender .....		12.320.000	10.800.000
Periodeafgrænsningsposter .....		900.000	1.000.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>13.220.000</b>	<b>11.800.000</b>
Likvide beholdninger .....		2.675.136	77.616
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>15.895.136</b>	<b>11.877.616</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>68.303.140</b>	<b>51.640.817</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		8.140.000	8.140.000
Overført resultat .....		23.470.411	21.410.209
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>31.610.411</b>	<b>29.550.209</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		200.000	800
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		25.695.267	13.024.375
Skyldig selskabsskat .....		449.500	307.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		10.347.962	8.757.933
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>36.692.729</b>	<b>22.090.608</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>36.692.729</b>	<b>22.090.608</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>68.303.140</b>	<b>51.640.817</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	8.140.000	21.410.209	29.550.209
Årets resultat .....	0	2.060.202	2.060.202
Egenkapital, ultimo .....	8.140.000	23.470.411	31.610.411

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2017 kr.	2016 kr.
Heraf indtægter af værdipapirer, finansielle anlægsaktiver	544.433	150.601

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Heraf finansielle omkostninger til tilknyttede selskaber	0	32.050

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår 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 de sambeskattede selskaber.

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

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

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for datterselskabs leasingaftaler med bank stillet selvskyldnerkaution. Restløbetid på leasingaftaler på 58 måneder til en samlet forpligtelse på 2,3 MDKK.

Selskabet har overfor associeret virksomheds mellemværende med kreditinstitutter stillet selvskyldnerkaution, som er limiteret til i alt 137,1 MDKK.