

# Kristiansen Properties ApS

Torvet 1A  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

20/05/2020

Kasper Thordahl Kronborg  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Kristiansen Properties ApS  
Torvet 1A  
8600 Silkeborg

CVR-nr: 34059578  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 33963556  
P-enhed: 1017195081

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for Kristiansen Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 26/05/2020

## Direktion

Klaus Skovsen

## Bestyrelse

Bo Detlefsen

Poul Kristiansen

Jan Kristiansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kristiansen Properties ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kristiansen Properties ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

\* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt

opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

\* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

\* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

\* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

\* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Silkeborg, 26/05/2020

Heidi Julitta Østergaard Jensen , mne34163  
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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.666.734</b>	<b>1.470.166</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-777.700	-674.900
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>889.034</b>	<b>795.266</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		-1.740.976	-1.734.161
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		17.308	155.000
Andre finansielle indtægter .....	1	4.676.038	2.331.387
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-3.103.300	-1.105.646
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>738.104</b>	<b>441.846</b>
Skat af årets resultat .....		-490.116	-335.700
<b>Årets resultat .....</b>		<b>247.988</b>	<b>106.146</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		247.988	106.146
<b>I alt .....</b>		<b>247.988</b>	<b>106.146</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		15.285.000	16.062.700
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.285.000</b>	<b>16.062.700</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		88.653.863	4.265.839
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	2.060.300
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		2.750.000	2.759.000
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		40.248.000	1.998.000
Andre tilgodehavender .....		38.723.200	92.678.792
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>170.375.063</b>	<b>103.761.931</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>185.660.063</b>	<b>119.824.631</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		774.701	0
Periodeafgrænsningsposter .....		700.000	800.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.474.701</b>	<b>800.000</b>
Likvide beholdninger .....		214.481	459.306
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.689.182</b>	<b>1.259.306</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>187.349.245</b>	<b>121.083.937</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		10.000.000	10.000.000
Overført resultat .....		46.964.544	46.716.556
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>56.964.544</b>	<b>56.716.556</b>
Gæld til banker .....		9.561.317	8.848.503
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		20.815.300	0
Skyldig selskabsskat .....		490.116	335.700
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		99.517.968	55.183.178
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>130.384.701</b>	<b>64.367.381</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>130.384.701</b>	<b>64.367.381</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>187.349.245</b>	<b>121.083.937</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	10.000.000	46.716.556	56.716.556
Årets resultat .....	0	247.988	247.988
Egenkapital, ultimo .....	10.000.000	46.964.544	56.964.544

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Heraf renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	43.100	10.300

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Heraf renter til tilknyttede virksomheder	62.200	0
	62.200	0

## 3. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

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

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere der vurderes at have en høj kreditvurdering. Herudover har virksomheden ikke haft væsentlige urealiserede tab på virksomhedens finansielle investeringer og COVID-19 forventes her ligeledes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

## 4. 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.

## 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 34 måneder til en samlet forpligtelse på 1,4 MDKK.

Selskabet har overfor associerede og tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitutter stillet selvskyldnerkaution, som er limiteret til i alt 207,8 MDKK.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0