

## **K/S Kristensen Partners II**

Vesterbro 18, DK-9000 Aalborg

CVR nr. 38 36 89 07

### **Årsrapport 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
26. april 2019

---

**Hans Peter Larsen**

# Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger.....                        | 2           |
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning.....                          | 3           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 4-5         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Ledelsesberetning.....                          | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |             |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 7-8         |
| Resultatopgørelse.....                          | 9           |
| Balance.....                                    | 10-11       |
| Noter.....                                      | 12          |

## Selskabsoplysninger

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>Selskabet</b>    | K/S Kristensen Partners II<br>Vesterbro 18<br>DK-9000 Aalborg  |
|                     | CVR-nr.: 38 36 89 07<br>Stiftet: 26. januar 2017<br>Hjemsted: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december                 |
| <b>Bestyrelse</b>   | Michael Ingemann Schmidt, formand<br>Kent Hoeg Sørensen<br>Hans Peter Larsen   |
| <b>Direktion</b>    | Kent Hoeg Sørensen<br>Hans Peter Larsen  |
| <b>Komplementar</b> | Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS<br>c/o Kristensen Properties A/S<br>Vesterbro 18<br>DK-9000 Aalborg           |
| <b>Revision</b>     | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Skelagervej 1A<br>DK-9000 Aalborg<br>CVR-nr. 33 77 12 31 |

## Ledespåtegning

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2018 for K/S Kristensen Partners II. Ledelsen 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.

Aalborg, den 26. april 2019

Direktion

\_\_\_\_\_  
Kent Hoeg Sørensen

\_\_\_\_\_  
Hans Peter Larsen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Michael Ingemann Schmidt  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kent Hoeg Sørensen

\_\_\_\_\_  
Hans Peter Larsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i K/S Kristensen Partners II*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Kristensen Partners II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet").

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 - 31. december 2018 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 konklusion.

### **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.

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 årsregnskabet**

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Aalborg, den 26. april 2019

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Line Borregaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34353

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er drift og udlejning af investeringsejendomme i Tyskland.

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

Selskabet har været uden aktivitet i 2018, og årets resultat er derfor et underskud.

Under de givne omstændigheder finder ledelsen resultatet for tilfredsstillende.

## **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 K/S Kristensen Partners II for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

### Resultatopgørelsen

#### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

#### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.



# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### 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 | 2018<br>DKK    | 2017<br>DKK    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>RES. AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASS. VIRK.....</b> |      | <b>-27.907</b> | <b>-5.201</b>  |
| Andre eksterne omkostninger.....                         |      | -9.264         | -8.554         |
| <b>Resultat før finansielle poster.....</b>              |      | <b>-37.171</b> | <b>-13.755</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                         |      | 379            | 136            |
| Andre finansielle omkostninger.....                      |      | -517           | -166           |
| <b>Årets resultat.....</b>                               |      | <b>-37.309</b> | <b>-13.785</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                |                |
| Overført resultat.....                                   |      | -37.309        | -13.785        |
| <b>I alt.....</b>  |      | <b>-37.309</b> | <b>-13.785</b> |

## Balance 31. december

| Aktiver                                 | Note | 2018<br>DKK    | 2017<br>DKK    |
|---|------|----------------|----------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... |      | 153.498        | 180.926        |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....  |      | <b>153.498</b> | <b>180.926</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b> .....              |      | <b>153.498</b> | <b>180.926</b> |
| <b>Likvider</b> .....                   |      | <b>10.750</b>  | <b>11.670</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b> .....          |      | <b>10.750</b>  | <b>11.670</b>  |
| <b>Aktiver</b> .....                    |      | <b>164.248</b> | <b>192.596</b> |

## Balance 31. december

| <b>Passiver</b>                                  | <b>Note</b>  | <b>2018</b><br>DKK | <b>2017</b><br>DKK |
|--|--------------|--------------------|--------------------|
| Indskud kommanditister.....                      |              | 0                  | 0                  |
| Overført resultat.....                           |              | -51.094            | -13.785            |
| <b>Egenkapital.....</b>                          | <b>1</b>     | <b>-51.094</b>     | <b>-13.785</b>     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....           |              | 207.498            | 198.662            |
| Anden gæld.....                                  |              | 7.844              | 7.719              |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |              | <b>215.342</b>     | <b>206.381</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser.....</b>                   |              | <b>215.342</b>     | <b>206.381</b>     |
| <b>Passiver.....</b>                             |              | <b>164.248</b>     | <b>192.596</b>     |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> | <br><b>2</b> |                    |                    |

## Noter

### 1 Egenkapital

|                                    | <b>1/1-18 Årets resultat</b> |                | <b>31/12-18</b> |
|------------------------------------|------------------------------|----------------|-----------------|
|                                    | DKK                          | DKK            | DKK             |
| Kommanditkapital.....              | 400.000                      | 0              | 400.000         |
| Heraf ikke indbetalt.....          | -400.000                     | 0              | -400.000        |
| <b>Indskud kommanditister.....</b> | <b>0</b>                     | <b>0</b>       | <b>0</b>        |
| Overført resultat.....             | -13.785                      | -37.309        | -51.094         |
| <b>I alt.....</b>                  | <b>-13.785</b>               | <b>-37.309</b> | <b>-51.094</b>  |

Der er udstedt 4 andele af DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Komplementarselskabet Kristensen Partners II ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.