

Kristensen Ejendomsinvest ApS  
Kirkevej 24 C  
8723 Løsning

CVR-nr.: 41028416

---

Årsrapport for 20. december 2019 - 31. december 2020

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. juni 2021



Stefan Jon Kristensen  
Dirigent

**Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledelsespåtegning .....                              | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab 20. december 2019 - 31. december 2020**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6  |
| Resultatopgørelse .....       | 9  |
| Balance .....                 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse .....    | 12 |
| Noter .....                   | 13 |

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 20. december 2019 - 31. december 2020 for Kristensen Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 20. december 2019 - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 7. juni 2021

### Direktion



Stefan Jon Kristensen



Johannes Lund Kristensen

### Til den daglige ledelse i Kristensen Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kristensen Ejendomsinvest ApS for perioden 20. december 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Daugård, den 7. juni 2021

RID REVISION

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 30707907



Anette Dam Jacobsen

Statsautoriseret Revisor

MINE nr.: mne42894

FSR - danske revisorer

### **Hovedaktivitet**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af opførelse af byggeprojekter og ejendomsudlejning.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor regnskabet ikke indeholder sammenligningstal.

Selskabet har tabt mere end 50 % af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening næste år, når selskabets ejendomme står færdigopført og udlejning påbegyndes.

Der har ikke derudover været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets opstart og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



### **GENERELT**

Årsregnskabet for Kristensen Ejendomsinvest ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år           | kr. 280.000      |

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.



Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## RESULTATOPGØRELSE FOR 20. DECEMBER TIL 31. DECEMBER

---

|   | 2019/20         |
|---|-----------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....             | <b>-24.651</b>  |
| Andre finansielle omkostninger.....     | -124.743        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> ..... | <b>-149.394</b> |
| Skat af årets resultat.....             | 31.755          |
| <b>Årets resultat</b> .....             | <b>-117.639</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>  |                 |
| Overført resultat.....                  | -117.639        |
| <b>Disponeret i alt</b> .....           | <b>-117.639</b> |

AKTIVER

|  | 2020             |
|--|------------------|
| Materielle anlægsaktiver under udførelse ..... | 3.345.714        |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b>          | <b>3.345.714</b> |
| <b>Anlægsaktiver .....</b>                     | <b>3.345.714</b> |
| <br>   |                  |
| Udskudt skatteaktiv .....                      | 31.755           |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                   | <b>31.755</b>    |
| <b>Likvide beholdninger .....</b>              | <b>32.085</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver .....</b>                 | <b>63.840</b>    |
| <br>   |                  |
| <b>Aktiver .....</b>                           | <b>3.409.554</b> |

PASSIVER

|  | 2020             |
|--|------------------|
| Virksomhedskapital.....                        | 40.000           |
| Overført resultat.....                         | -117.639         |
| <b>Egenkapital .....</b>                       | <b>-77.639</b>   |
| <br>   |                  |
| Kreditinstitutter.....                         | 2.857.359        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser ..... | 215.627          |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse ..... | 414.207          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>   | <b>3.487.193</b> |
| <b>Gældsforpligtelser .....</b>                | <b>3.487.193</b> |
| <br>   |                  |
| <b>Passiver.....</b>                           | <b>3.409.554</b> |

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

---

|  | 2020            |
|--|-----------------|
| Kontant kapitaludvidelse .....         | 40.000          |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b> ..... | <b>40.000</b>   |
| Årets resultat .....                   | -117.639        |
| <b>Overført resultat ultimo</b> .....  | <b>-117.639</b> |
| <b>Egenkapital</b> .....               | <b>-77.639</b>  |



**1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet sikkerhed overfor Middelfart Sparekasse kr. 2.857.359 i form af ejerpantebreve med pant i ejendomme under opførelse. Den bogførte værdi af ejendomme under opførelse udgør pr. 31. december 2020 kr. 3.345.714.