



Tlf: 75 22 47 00  
varde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kræmmergade 7  
DK-6800 Varde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KRISTIANSEN EJENDOMME A/S**

**ÅRSRAPPORT**

**2013/14**

**7. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juli 2014

---

Finn Erik Kristiansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. april 2013 - 31. marts 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Kristiansen Ejendomme A/S Lunddalsvej 15 6800 Varde
	CVR-nr.: 31 58 19 82 Stiftet: 27. juni 2008 Hjemsted: Varde Regnskabsår: 1. april 2013 - 31. marts 2014
<b>Bestyrelse</b>	Lene Bordin Kristiansen, formand Margrethe H. Kristiansen Finn Erik Kristiansen
<b>Direktion</b>	Finn Erik Kristiansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kræmmergade 7 6800 Varde
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank Bøgevej 2 6800 Varde

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2013 - 31. marts 2014 for Kristiansen Ejendomme A/S.

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. marts 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 2. juli 2014

Direktion

---

Finn Erik Kristiansen

Bestyrelse

---

Lene Bordin Kristiansen  
Formand

---

Margrethe H. Kristiansen

---

Finn Erik Kristiansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Kristiansen Ejendomme A/S*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kristiansen Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2013 - 31. marts 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Varde, den 2. juli 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Flemming Bro Lund  
Statsautoriseret revisor

Bertil Holm  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er virksomhed med ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 83.053, som er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.134.137 og en egenkapital på kr. 2.703.651.

### 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 Kristiansen Ejendomme A/S for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, og indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid
Bygninger.....	50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Tilgodehavender**

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

**Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS**

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>119.014</b>	<b>198.580</b>
Af- og nedskrivninger.....		-61.065	-61.065
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>57.949</b>	<b>137.515</b>
Andre finansielle indtægter.....		130	1.746
Andre finansielle omkostninger.....		-24.477	-38.749
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>33.602</b>	<b>100.512</b>
Skat af årets resultat.....	1	49.451	-25.128
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>83.053</b>	<b>75.384</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		83.053	75.384
<b>I ALT</b> .....		<b>83.053</b>	<b>75.384</b>

## BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		5.097.114	5.158.179
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>5.097.114</b>	<b>5.158.179</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.097.114</b>	<b>5.158.179</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	44.894
Andre tilgodehavender.....		16.250	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		7.120	2.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>23.370</b>	<b>46.894</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>13.653</b>	<b>50.243</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>37.023</b>	<b>97.137</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.134.137</b>	<b>5.255.316</b>

## BALANCE 31. MARTS

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		2.203.651	2.120.598
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>2.703.651</b>	<b>2.620.598</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		424.248	466.579
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>424.248</b>	<b>466.579</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.710.278	1.892.990
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.710.278</b>	<b>1.892.990</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	182.500	181.200
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		38.260	0
Anden gæld.....		0	18.749
Periodeafgrænsningsposter.....		75.200	75.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>295.960</b>	<b>275.149</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.006.238</b>	<b>2.168.139</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.134.137</b>	<b>5.255.316</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

## NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Sambeskatningsbidrag.....	-7.120	0	
Regulering af udskudt skat.....	-42.331	25.128	
	<b>-49.451</b>	<b>25.128</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. april 2013.....		5.453.258	
<b>Kostpris 31. marts 2014.....</b>		<b>5.453.258</b>	
Afskrivninger 1. april 2013.....		295.079	
Årets afskrivninger .....		61.065	
<b>Afskrivninger 31. marts 2014.....</b>		<b>356.144</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2014.....</b>		<b>5.097.114</b>	
 <b>Egenkapital</b>			<b>3</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. april 2013.....	500.000	2.120.598	2.620.598
Forslag til årets resultatdisponering.....		83.053	83.053
<b>Egenkapital 31. marts 2014.....</b>	<b>500.000</b>	<b>2.203.651</b>	<b>2.703.651</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Selskabskapital</b>			
Selskabskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....		500.000	500.000
		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>
	1/4 2013 gæld i alt	31/3 2014 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.074.190	1.892.778	182.500
	<b>2.074.190</b>	<b>1.892.778</b>	<b>182.500</b>
			Restgæld efter 5 år
			975.000
			<b>975.000</b>

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bordin Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.893 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2014 udgør 5.097 t.kr.	
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for kreditinstitut i søsterselskabet, Kristiansen Bog & Idé A/S.	
<b>Ejerforhold</b>	<b>7</b>
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af selskabskapitalen:	
Bordin Holding ApS	
Lunddalsvej 15	
6800 Varde	