

Kristensen ApS**Havrevænget 14****9430 Vadum****CVR-nummer 31088429****Årsrapport****1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den

Dan R. Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Kristensen ApS
Havrevænget 14
9430 Vadum

CVR-nummer: 31088429
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Dan R. Kristensen

Revisor

Dansk Revision Brønderslev
Registreret Revisionsanpartsselskab.
Fynsgade 4
9700 Brønderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Kristensen ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vadum, 26. juni 2025

Direktionen:

Dan R. Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Kristensen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kristensen ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Brønderslev, 26. juni 2025

Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab., CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen
Partner, Registreret revisor
mne504

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været ejer af en portefølje udlejningsejendomme i Aalborg, samt have kapitalandele i to Tyske ejendomsinvesteringsselskaber. Aktiviteten er i år udvidet med kapitalandele i 2 Aalborgbaseret ejendomsselskaber

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende, set i lyset af. At de tyske aktiviteter forløber meget fornuftigt. Danske aktiviteter er belastet af et stigende renteniveau, men realiserer forventede resultater.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	442.555	423
1	Personaleomkostninger	-232.967	-593
	Resultat før finansielle poster	209.589	-170
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-7.938.740	8.756
	Indtægter af andre kapitalandele	17.556.948	129
	Finansielle indtægter	130.970	282
2	Finansielle omkostninger	-1.018.248	-1.571
	Resultat før skat	8.940.519	7.426
3	Skat af årets resultat	-1.307.287	-1.265
	Årets resultat	7.633.232	6.161
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	7.633.232	6.161
	Resultatdisponering i alt	7.633.232	6.161

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	20.830.000	20.830
	Materielle anlægsaktiver	20.830.000	20.830
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	22.504.971	30.444
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	508.000	0
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.156.720	1.043
	Finansielle anlægsaktiver	24.169.691	31.487
	Anlægsaktiver i alt	44.999.691	52.317
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	191.877	70
	Udsudte skatteaktiver	23.636	0
	Tilgodehavende skat	50.878	42
	Andre tilgodehavender	4.424.358	12.230
	Tilgodehavender	4.690.748	12.342
	Likvide beholdninger	811.680	263
	Omsætningsaktiver i alt	5.502.428	12.605
	Aktiver i alt	50.502.119	64.922

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
7	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	33.018.723	25.385
	Egenkapital i alt	33.143.723	25.510
	Hensættelser til udskudt skat	3.355.729	4.736
	Hensatte forpligtelser	3.355.729	4.736
	Gæld til realkreditinstitutter	10.867.717	11.248
	Langfristede gældsforpligtelser	10.867.717	11.248
	Gæld til realkreditinstitutter	429.256	358
	Kreditinstitutter	1.695	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.451.119	22.462
	Anden gæld	232.880	254
	Periodeafgrænsningsposter	20.000	353
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.134.950	23.427
	Gældsforpligtelser i alt	14.002.667	34.676
	Passiver i alt	50.502.119	64.922
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	125	25.385	25.510
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.633</u>	<u>7.633</u>
Egenkapital ultimo	<u>125</u>	<u>33.019</u>	<u>33.144</u>

Noter	2024	2023	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	184.802	523
	Andre omkostninger til social sikring	3.452	6
	Øvrige personaleomkostninger	44.713	63
	Personaleomkostninger i alt	232.967	593
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).			
2	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	155.771	689
	Renter tilknyttede virksomheder	5.053	165
	Dan Kristensen	12.072	87
	Andre finansielle omkostninger	845.352	630
	Finansielle omkostninger i alt	1.018.248	1.571
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	2.687.503	0
	Regulering af udskudt skat	-1.380.216	1.265
	Skat af årets resultat i alt	1.307.287	1.265
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris 1. januar	2.542.179	2.542
	Kostpris 31. december	2.542.179	2.542
	Værdireguleringer 1. januar	27.901.532	19.146
	Årets resultatandel	-7.938.740	8.756
	Værdireguleringer 31. december	19.962.792	27.902
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	22.504.971	30.444

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapitalandel
RKR ApS & Co. KG	Hamburg	46%	14.992.352
Rosengård & Kristensen ApS & Co. KG	Hamburg	43%	5.294.789

	2024	2023
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Tilgang i årets løb	508.000	0
Kostpris 31. december	508.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	508.000	0

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Kostpris	Indre værdi
Nordens Paris Invest ApS	Aalborg	25%	500.000	496.572
Aalborg Vestby Invest ApS	Aalborg	20%	8.000	- 7.080

6 Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar	1.119.869	0
Tilgang i årets løb	113.260	1.120
Kostpris 31. december	1.233.129	1.120
Værdireguleringer 1. januar	-76.409	0
Årets værdireguleringer	0	-76
Værdireguleringer 31. december	-76.409	-76
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	1.156.720	1.043

7 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000	125
Virksomhedskapital i alt	125.000	125

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pant i fast ejendom

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4500 og realkreditpant på ialt TDKK 21.647 der giver pant i grunde og bygninger hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 20.830. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 4500 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse

Anvendt regnskabspraksis

med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsjendomme – i Danmark

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Målingen sker ved anvendelse af en cash flow model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. De forventede fremtidige pengestrømme er baseret på selskabets [5-årige] budgetter og en terminalværdi.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Anvendt regnskabspraksis

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver i form af kapitalandele i tyske investeringsselskaber.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

De Tyske investeringer aflægges regnskab efter andre principper, end de danske principper for investeringsejendomme.

For koncernmæssigt at aflægge regnskab med ensartede principper, er værdien af de tyske ejendomme omregnet efter danske principper, herunder er der passiveret udskudt skat efter de tyske regler herfor.

Ved beregningen er værdierne beregnet ud fra en vurdering, hvor der konkret anvendes et afkast på mellem 4,2% og 5% alt efter ejendommens beliggenhed og stand. Den værdi som derved fremkommer, er i overensstemmelse med konkret salgsvurdering på ejendommene.

Ledelsen har beregnet følsomheden på prise ved ændringer i renten. Stiger renten således med 1% vil det medføre en reduktion af vurdering på ca. TDDK 700 og falder renten med en procent, vil prisen være ca. TDDK 400 højere ned optaget.

Kapitalandele i associerede virksomheder i Danmark

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien samlet set er lavere, nedskrives til denne.

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode 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.

Udskudt skat vedr. aktiviteter i Tyskland, er passiveret med 15,83% idet det er den udbytteskat, som vil udløses for at udbytte kan overføres til dansk selskab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Dan Lindhart Rouquette Kristensen

Direktør

Serienummer: 69db4153-54a2-4429-96b8-b18d1ae621ca

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-06-28 14:56:30 UTC



Morten Bruun Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: 3bd13309-6ae0-4184-bf6d-d9eebac5f494

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-29 03:54:53 UTC



Dan Lindhart Rouquette Kristensen

Dirigent

Serienummer: 69db4153-54a2-4429-96b8-b18d1ae621ca

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-06-29 16:05:02 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.