

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk


Kristensen Properties Nordic A/S

(Tidligere Pronordia A/S)
CVR-nr. 31 75 87 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2014.



Jørgen Skovgaard Vind
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Kristensen Properties Nordic A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 30. maj 2014

Direktion

Jørgen Skovgaard Vind

Bestyrelse

Kent Hoeg Sørensen
formand



Jørgen Skovgaard Vind

Michael Ingemann Schmidt

Jakob Venø Schougaard

Karl Jörgen Lindström

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Kristensen Properties Nordic A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kristensen Properties Nordic A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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.

København, den 30. maj 2014

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kristensen Properties Nordic A/S Rådhuspladsen 16, 1 sal 1550 København V
	CVR-nr.: 31 75 87 69
	Stiftet: 15. september 2008
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kent Hoeg Sørensen, formand Jørgen Skovgaard Vind Michael Ingemann Schmidt Jakob Venø Schougaard Karl Jörgen Lindström
Direktion	Jørgen Skovgaard Vind
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Pronordia Holding A/S Fra 1. marts 2014: Kristensen Fund & Asset Management A/S Vesterbro 18 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive konsulentvirksomhed indenfor ejendomsbranchen samt at investere i ejendomme og ejendomsudvikling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.193 t.kr. mod 1.518 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12 t.kr. mod -6 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kristensen Properties Nordic A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealisationseværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer og forudbetalinger.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Kristensen Properties Nordic A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 t.kr.
Nettoomsætning	1.192.689	1.518
Andre eksterne omkostninger	-1.155.152	-1.533
Bruttoresultat	37.537	-15
1 Personaleomkostninger	-18.307	-1
Driftsresultat	19.230	-16
Andre finansielle indtægter	109	0
Øvrige finansielle omkostninger	-582	-3
Resultat før skat	18.757	-19
Skat af årets resultat	-6.400	13
Årets resultat	12.357	-6
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	12.357	0
Disponeret fra overført resultat	0	-6
Disponeret i alt	12.357	-6

Balance 31. december

Aktiver	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Andre tilgodehavender	48.000	48
Finansielle anlægsaktiver i alt	48.000	48
Anlægsaktiver i alt	48.000	48
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	370.043	327
Igangværende arbejder for fremmed regning	0	65
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.000	0
2 Udskudte skatteaktiver	7.000	13
Andre tilgodehavender	43.215	4
Periodeafgrænsningsposter	50.830	41
Tilgodehavender i alt	479.088	450
Likvide beholdninger	131.699	417
Omsætningsaktiver i alt	610.787	867
Aktiver i alt	658.787	915

Balance 31. december

Passiver		2013	2012
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	500.000	500
3	Overført resultat	59.682	47
	Egenkapital i alt	559.682	547
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.067	306
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	28
	Anden gæld	56.038	34
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	99.105	368
	Gældsforpligtelser i alt	99.105	368
	Passiver i alt	658.787	915
4	Eventualposter		
5	Nærtstående parter		

Noter

	2013 kr.	2012 t.kr.	
1. Personalemkostninger			
Personalemkostninger i øvrigt	18.307	1	
	18.307	1	
2. Udskudte skatteaktiver			
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2013	13.400	0	
Udskudt skat af årets resultat	-6.400	13	
	7.000	13	
Udskudt skat påhviler følgende poster:			
Fremført underskud fra tidligere år	7.000	13	
	7.000	13	
3. Egenkapital			
	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2013	500.000	47.325	547.325
	0	12.357	12.357
Egenkapital 31. december 2013	500.000	59.682	559.682

Aktiekapitalen består af 500.000 aktier a 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været ændringer.

Noter

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Pronodia Holding A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

5. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Pronodia Holding A/S, Rådhuspladsen 16.1, 1550 København V.

Fra 1. marts 2014:

Kristensen Fund & Asset Management A/S, Vesterbro 18, 9000 Aalborg