

Kortgruppen Holding A/S

CVR-nr. 10 36 27 41

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 08.06.13

Jens Borup
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Frederikshavn
Suensonsvej 75
9900 Frederikshavn

Tel.: 98 42 22 66
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Kortgruppen Holding A/S
Midtpunkt 40
9900 Frederikshavn
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 10 36 27 41

Bestyrelse

Jørn Casper Sørensen
Claus Grøngaard
Else-Marie Sørensen

Direktion

Jørn Casper Sørensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for Kortgruppen Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 8. juni 2013

Direktionen

Jørn Casper Sørensen

Bestyrelsen

Jørn Casper Sørensen

Claus Grøngaard

Else-Marie Sørensen

Til kapitalejerne i Kortgruppen Holding A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kortgruppen Holding A/S for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 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.

Frederikshavn, den 8. juni 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Borup

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i 2012 solgt sine kapitalandele i MapsPeople A/S med en fortjeneste på DKK 1,5 mio..

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 245.308. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.153.240.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

For at vise et mere retvisende billede har selskabet i 2012 ændret regnskabspraksis for måling af gæld til realkreditinstitutter, som nu måles til dagsværdi. Tidligere blev gæld til realkreditinstitutter indregnet og målt til nominel restgæld. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 199, mens egenkapitalen pr. 31.12.12 reduceres med t.DKK 2.785.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste	1.222.044	1.042.483
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.161	-10.825
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-1.874.605	0
Regulering af gæld til dagsværdi	199.331	-600.590
Resultat af primær drift	-459.391	431.068
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.503.000	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	50.008	59.490
Andre finansielle indtægter	18.340	19.390
Andre finansielle omkostninger	-746.330	-799.508
Finansielle poster i alt	825.018	-720.628
Resultat før skat	365.627	-289.560
¹ Skat af årets resultat	-120.319	-77.000
Årets resultat	245.308	-366.560
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
Overført resultat	45.308	-366.560
I alt	245.308	-366.560

AKTIVER		31.12.12	31.12.11
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.475.000	13.349.605
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.250	26.411
2	Materielle anlægsaktiver i alt	11.495.250	13.376.016
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	850.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	850.000
	Anlægsaktiver i alt	11.495.250	14.226.016
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	655.206	320.890
	Udskudt skatteaktiv	58.000	58.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	692
	Tilgodehavender i alt	713.206	379.582
	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.154	7.939
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	8.154	7.939
	Likvide beholdninger	4.063	4.052
	Omsætningsaktiver i alt	725.423	391.573
	Aktiver i alt	12.220.673	14.617.589

PASSIVER		31.12.12	31.12.11
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	653.240	607.932
4	Egenkapital i alt	1.153.240	1.107.932
	Gæld til realkreditinstitutter	9.852.151	10.403.491
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.000.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.852.151	11.403.491
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	352.009	325.489
	Gæld til kreditinstitutter	131.011	1.243.236
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	215.275	300.873
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.990	123.973
	Gæld til associerede virksomheder	59.579	52.454
	Selskabsskat	120.201	0
	Anden gæld	80.217	60.141
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.215.282	2.106.166
	Gældsforpligtelser i alt	11.067.433	13.509.657
	Passiver i alt	12.220.673	14.617.589

6 Eventualaktiver

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende område:

1. Gæld til realkreditinstitutter måles til dagsværdi. Tidligere blev gæld til realkreditinstitutter indregnet og målt til nominal restgæld. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af resultat før skat på t.DKK 199 og af årets resultat på t.DKK 199, mens egenkapitalen pr. 31.12.12 reduceres med t.DKK 2.785.

Sammenligningstal for 2011 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter. Effekten af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Ændringen er foretaget for at vise et mere retvisende billede.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb), indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid, dog maksimalt 20 år. Badwill (negativt forskelsbeløb), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes tilsvarende under kapitalandele i associerede virksomheder og reduceres i takt med realisering af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

Andre finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- og nedregulering over resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2012	2011
	DKK	DKK

1. Skatter

Årets aktuelle skat	120.325	0
Årets udskudte skat	0	77.000
Regulering af tidligere års skat	-6	0
I alt	120.319	77.000

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.11	13.349.605	105.749
Kostpris pr. 31.12.12	13.349.605	105.749
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11	0	79.338
Afskrivninger i året	0	6.161
Nedskrivninger i året	1.874.605	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	1.874.605	85.499
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	11.475.000	20.250
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.12	542.203	0

	31.12.12	31.12.11
	DKK	DKK

3. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.11	7.315.323	7.315.323
Afgang i året	-7.315.323	0
Kostpris pr. 31.12.12	0	7.315.323
Opskrivninger pr. 31.12.11	-3.940.222	-3.940.222
Andre reguleringer	3.940.222	0
Opskrivninger pr. 31.12.12	0	-3.940.222
Nedskrivninger pr. 31.12.11	-3.375.101	-3.375.101
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	3.375.101	0
Nedskrivninger pr. 31.12.12	0	-3.375.101
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	0	0

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11</i>		
Saldo pr. 31.12.10	500.000	3.357.753
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.383.261
Saldo pr. 01.01.11	500.000	974.492
Forslag til resultatdisponering	0	-366.560
Saldo pr. 31.12.11	500.000	607.932

Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12

Saldo pr. 01.01.12	500.000	607.932
Forslag til resultatdisponering	0	45.308
Saldo pr. 31.12.12	500.000	653.240

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	352.009	8.132.974	10.204.160	10.728.980
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	1.000.000
I alt	352.009	8.132.974	10.204.160	11.728.980

6. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 1.029, hvoraf t.DKK 58 er indregnet i balancen. Det udskudte skatteaktiv vedrører materiale anlægsaktiver og langfristede gældsforpligtelser, som måles til dagsværdi.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for Tankegang a/s' gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tankegang a/s' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.211.

Selskabet har stillet kaution for Tankegang Holding ApS' gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 1.300. Tankegang Holding ApS' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 4.964.

Selskabet har stillet kaution for MapsPeople A/S' gæld til kreditinstitutter. Kautionen er maksimeret til 50% af gæld over t.DKK 3.000. MapsPeople A/S' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 2.102, hvormed kautionsforpligtelsen udgør t.DKK 0.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.204 er der givet pant på t.DKK 11.600 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.475.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 131 er der givet pant i tilgodehavender hos associerede virksomheder samt andre værdipapirer og kapitalandele. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 429.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Casper Sørensen Holding ApS, Frederikshavn
Claus Grøngaard Holding ApS, Frederikshavn.