

Kortgruppen Holding A/S

CVR-nr. 10 36 27 41

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.06.14

Jens Borup
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

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 01.01.13 - 31.12.13 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 30. maj 2014

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 01.01.13 - 31.12.13, 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. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da det endnu er usikkert, om det lykkes at udleje investeringsejendommens tomme lejemål. Ledelsen bedømmer, at det tomme lejemål vil blive udlejet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 30. maj 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Borup

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i 2013 nedskrevet dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 3.660 som følge af genforhandling af lejekontrakten med et af lejemålene, hvorfra lejeindtægterne fremover reduceres.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK -3.255.505 mod DKK 245.308 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.102.265.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Med årets underskud har selskabet tabt hele selskabskapitalen pr. 31. december 2013. Det er ledelsens forventning, at reetablere selskabskapitalen via fremtidige positive resultater, som skal opnås ved fuld udlejning af investeringsejendommen.

Efter førnævnte genforhandling af et af lejemålene vil selskabets likviditetsmæssige situation være under pres. Det er opnået midlertidig rentenedsættelse og afdragsfrihed på selskabets realkreditgæld, men det er stadig afgørende for selskabets fortsatte drift, at det tomme lejemål bliver lejet ud. Det er ledelsens vurdering, at det tomme lejemål vil blive udlejet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste	851.337	1.222.044
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.250	-6.161
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-3.660.000	-1.874.605
Regulering af gæld til dagsværdi	249.378	199.331
Resultat af primær drift	-2.579.535	-459.391
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	1.503.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	0	50.008
Andre finansielle indtægter	15.334	18.340
Andre finansielle omkostninger	-574.337	-746.330
Finansielle poster i alt	-559.003	825.018
Resultat før skat	-3.138.538	365.627
² Skat af årets resultat	-116.967	-120.319
Årets resultat	-3.255.505	245.308
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
Overført resultat	-3.255.505	45.308
I alt	-3.255.505	245.308

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.815.000	11.475.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	20.250
	3 Materielle anlægsaktiver i alt	7.815.000	11.495.250
	Anlægsaktiver i alt	7.815.000	11.495.250
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	655.206
	Udskudt skatteaktiv	0	58.000
	Tilgodehavender i alt	0	713.206
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.710	8.154
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	10.710	8.154
	Likvide beholdninger	138.107	4.063
	Omsætningsaktiver i alt	148.817	725.423
	Aktiver i alt	7.963.817	12.220.673

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-2.602.265	653.240
5	Egenkapital i alt	-2.102.265	1.153.240
	Gæld til realkreditinstitutter	9.493.712	9.852.151
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.493.712	9.852.151
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	109.061	352.009
	Gæld til kreditinstitutter	0	131.011
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	110.321	215.275
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.212	56.990
	Gæld til associerede virksomheder	183.436	59.579
	Selskabsskat	53.692	120.201
	Anden gæld	58.648	80.217
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	200.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	572.370	1.215.282
	Gældsforpligtelser i alt	10.066.082	11.067.433
	Passiver i alt	7.963.817	12.220.673

6 Eventualaktiver

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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

Bruttofortjeneste

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Afskrivninger

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger 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

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. 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.

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

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

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 nettosalgspris 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.

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har i 2013 nedskrevet dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 3.660 som følge af genforhandling af lejekontrakten med et af lejemålene, hvorfra lejeindtægterne fremover reduceres.

Med de lavere lejeindtægter vil selskabets likviditetsmæssige situation være under pres. Det er opnået midlertidig rentenedsættelse og afdragsfrihed på selskabets realkreditgæld, men det er stadig afgørende for selskabets fortsatte drift, at det tomme lejemål bliver lejet ud. Det er ledelsens vurdering, at det tomme lejemål vil blive udlejet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

	2013	2012
	DKK	DKK

2. Skatter

Årets aktuelle skat	53.800	120.325
Årets udskudte skat	58.000	0
Regulering af tidligere års skat	5.167	-6
I alt	116.967	120.319

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.12	13.349.605	105.749
Afgang i året	0	-105.749
Kostpris pr. 31.12.13	13.349.605	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	1.874.605	85.499
Afskrivninger i året	0	3.500
Nedskrivninger i året	3.660.000	0
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-88.999
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	5.534.605	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.13	7.815.000	0
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.13	542.203	0

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	109.061	7.540.679	9.602.773	10.204.160

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	500.000	607.932
Forslag til resultatdisponering	0	45.308
Saldo pr. 31.12.12	500.000	653.240

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	500.000	653.240
Forslag til resultatdisponering	0	-3.255.505
Saldo pr. 31.12.13	500.000	-2.602.265

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktier á nom. DKK 1.000	500	500.000

6. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 1.645, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Det udskudte skatteaktiv vedrører materiale anlægsaktiver og langfristede gældsforpligtelser, som måles til dagsværdi.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Tankegang a/s' gæld til kreditinstitutter. Kauttionen er ulimiteret. Tankegang a/s' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 744.

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

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for MapsPeople A/S' gæld til kreditinstitutter. Kauttionen er maksimeret til 50% af gæld over t.DKK 3.000. MapsPeople A/S' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 2.557, hvormed kautionsforpligtelsen udgør t.DKK 0.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 9.603 er der givet pant på t.DKK 9.100 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.815.

Selskabet har stillet ejerpantebrev på t.DKK 2.500 med pant i investeringsejendomme samt andre værdipapirer og kapitalandele til sikkerhed for øvrige virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter i de øvrige virksomheder udgør på balancedagen t.DKK 9.584. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 7.820.

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.