

Kortgruppen Holding A/S

CVR-nr. 10 36 27 41

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.05.15

Jørn Casper Sørensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 17

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 01.01.14 - 31.12.14 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 22. maj 2015

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 01.01.14 - 31.12.14, 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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 22. maj 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Borup

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,50% og en nettoleje på t.DKK 579. Der er i note 1 anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i 2014 nedskrevet dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 1.000 som følge af udviklingen i markedet for kontorudleje i Frederikshavn.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -322.116 mod DKK -3.255.505 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.424.382.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste	336.747	851.337
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-20.250
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.000.000	-3.660.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	704.713	249.378
Resultat af primær drift	41.460	-2.579.535
Andre finansielle indtægter	1.301	15.334
Andre finansielle omkostninger	-362.784	-574.337
Finansielle poster i alt	-361.483	-559.003
Resultat før skat	-320.023	-3.138.538
² Skat af årets resultat	-2.093	-116.967
Årets resultat	-322.116	-3.255.505
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-322.116	-3.255.505
I alt	-322.116	-3.255.505

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.815.000	7.815.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	6.815.000	7.815.000
	Anlægsaktiver i alt	6.815.000	7.815.000
	Tilgodehavende selskabsskat	103	0
	Tilgodehavender i alt	103	0
	Andre værdipapirer og kapitalandele	9.973	10.710
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	9.973	10.710
	Likvide beholdninger	4.084	138.107
	Omsætningsaktiver i alt	14.160	148.817
	Aktiver i alt	6.829.160	7.963.817

PASSIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-2.924.382	-2.602.266
4	Egenkapital i alt	-2.424.382	-2.102.266
	Gæld til realkreditinstitutter	8.898.060	9.493.712
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.898.060	9.493.712
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	109.061
	Gæld til kreditinstitutter	71.636	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	111.075	110.321
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.584	57.213
	Selskabsskat	0	53.692
	Anden gæld	113.187	242.084
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	355.482	572.371
	Gældsforpligtelser i alt	9.253.542	10.066.083
	Passiver i alt	6.829.160	7.963.817

- 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 samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

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.

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter huslejedeposita.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed, skøn og vurderinger

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerhed, skøn og vurderinger væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 8,50% og en nettoleje på t.DKK 579. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje t.DKK	Afkastprocent				
	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50
579	8.912	7.724	6.815	6.098	5.517
416	6.406	5.552	4.899	4.383	3.966

Andre usædvanlige forhold i årsregnskabet

Selskabet har i 2014 nedskrevet dagsværdien af investeringsejendommen med t.DKK 1.000 som følge af udviklingen i markedet for kontorudleje i Frederikshavn.

	2014	2013
	DKK	DKK

2. Skatter

Årets aktuelle skat	0	53.800
Årets udskudte skat	0	58.000
Regulering af tidligere års skat	2.093	5.167
I alt	2.093	116.967

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.13	13.349.605
Kostpris pr. 31.12.14	13.349.605
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.13	5.534.605
Nedskrivninger i året	1.000.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	6.534.605
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	6.815.000
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.14	542.203

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	500.000	653.239
Forslag til resultatdisponering	0	-3.255.505
Saldo pr. 31.12.13	500.000	-2.602.266

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	500.000	-2.602.266
Forslag til resultatdisponering	0	-322.116
Saldo pr. 31.12.14	500.000	-2.924.382

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	0	8.898.060	8.898.060	9.602.773

6. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 1.714, 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 et andet selskabs gæld til kreditinstitutter. Kauttionen er ulimiteret. Selskabets gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 615.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et andet selskabs gæld til kreditinstitutter. Kauttionen er maksimeret til t.DKK 1.300. Selskabets gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 4.964.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for et andet selskabs gæld til kreditinstitutter. Kauttionen er maksimeret til 50% af gæld over t.DKK 3.000. Selskabets gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.666, hvormed kautionsforpligtelsen udgør t.DKK 0.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.898 er der givet pant på t.DKK 9.100 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.815.

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 1.362. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 6.820.

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.