



Tlf: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**KATRINEHOLM EJENDOMSPORTEFØLJE HOLDING A/S**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
 på selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 31. maj 2013

---

Mikkel Kragh Kjeldsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Katrineholm Ejendomsportefølje Holding A/S Ved Stampedammen 38 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 33 26 17 64
	Stiftet: 10. november 2010
	Hjemsted: Hørsholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Signe Mette Levy Gruelund, formand Kristian Barslund Jensen Mikkel Kragh Kjeldsen
<b>Direktion</b>	Mikkel Kragh Kjeldsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Katrineholm Ejendomsportefølje Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 31. maj 2013

Direktion

---

Mikkel Kragh Kjeldsen

Bestyrelse

---

Signe Mette Levy Gruelund  
Formand

---

Kristian Barslund Jensen

---

Mikkel Kragh Kjeldsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i Katrineholm Ejendomsportefølje Holding A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Katrineholm Ejendomsportefølje Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 vores revision 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabslovenselskabets

### 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.

Herning, den 31. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Tonny Løbner  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i datterselskab.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses af selskabets ledelse som værende utilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Katrineholm Ejendomsportefølje Holding A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

### 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.

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 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHED.....</b>		<b>-24.422.877</b>	<b>24.422.877</b>
Eksterne omkostninger .....		-66.934	-47.375
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>		<b>-24.489.811</b>	<b>24.375.502</b>
Andre finansielle indtægter .....		15.443.465	8.884.890
Andre finansielle omkostninger.....		-4.940.538	-20.330.641
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-13.986.884</b>	<b>12.929.751</b>
Skat af årets resultat.....	1	-2.775.534	2.775.534
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b>-16.762.418</b>	<b>15.705.285</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		-24.422.877	24.422.877
Overført resultat.....		7.660.459	-8.717.592
<b>I ALT.....</b>		<b>-16.762.418</b>	<b>15.705.285</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	24.422.878
Finansielle anlægsaktiver.....	2	0	24.422.878
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>24.422.878</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	150.551.607
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	5.261.750
Udskudte skatteaktiver.....		0	2.775.534
Andre tilgodehavender.....		139.595	824.498
Tilgodehavender.....		<b>139.595</b>	<b>159.413.389</b>
Likvider.....		0	1.293.788
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>139.595</b>	<b>160.707.177</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>139.595</b>	<b>185.130.055</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	24.422.877
Overført overskud.....		-1.057.133	-8.717.592
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-557.133</b>	<b>16.205.285</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	151.994.437
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	0	151.994.437
Gæld til pengeinstitutter.....		0	8.274.470
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		599.965	0
Anden gæld.....		96.763	8.655.863
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>696.728</b>	<b>16.930.333</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>696.728</b>	<b>168.924.770</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>139.595</b>	<b>185.130.055</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		
Ejerforhold	8		

## NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	2.775.534	-2.775.534	
	<b>2.775.534</b>	<b>-2.775.534</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Kapitalandele i dattervirksomhed- er	
Kostpris 1. januar 2012.....		1	
Afgang.....		-1	
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>		<b>0</b>	
Opskrivninger 1. januar 2012.....		24.422.877	
Årets opskrivninger .....		-24.422.877	
<b>Opskrivninger 31. december 2012.....</b>		<b>0</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>
		Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	500.000	24.422.877	-8.717.592 16.205.285
Forslag til årets resultatdisponering.....		-24.422.877	7.660.459 -16.762.418
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.057.133 -557.133</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden selskabets stiftelse.			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>4</b>
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	151.994.437	0	0 0
	<b>151.994.437</b>	<b>0</b>	<b>0 0</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>5</b>
Ingen.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>6</b>
Ingen.			

**NOTER****Note****Nærtstående parter**

Mikkel Kragh Kjeldsen, Hørsholm  
Kristian Barslund Jensen, Nexø

7

**Ejerforhold**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Mikkel Kjeldsen Holding ApS  
Ved Stampedammen 38  
2970 Hørsholm

8

Ocean Prawns A/S  
Strandgade 10  
3730 Nexø