



Tlf: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**KATRINEHOLM EJENDOMSPORTEFØLJE HOLDING A/S**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

**3. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. juni 2014

---

Mikkel Kragh Kjeldsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side |
|---|------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |      |
| Selskabsoplysninger.....                    | 2    |
| <b>Påtegninger</b>                          |      |
| Ledelsespåtegning.....                      | 3    |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 4-5  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |      |
| Ledelsesberetning.....                      | 6    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |      |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 7-8  |
| Resultatopgørelse.....                      | 9    |
| Balance.....                                | 10   |
| Noter.....                                  | 11   |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>Selskabet</b>  | Katrineholm Ejendomsportefølje Holding A/S<br>Ved Stampedammen 38<br>2970 Hørsholm                                |
|                   | CVR-nr.: 33 26 17 64<br>Stiftet: 10. november 2010<br>Hjemsted: Hørsholm<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b> | Signe Mette Levy Gruelund, formand<br>Thorkild Levy Gruelund<br>Mikkel Kragh Kjeldsen                             |
| <b>Direktion</b>  | Mikkel Kragh Kjeldsen   |
| <b>Revision</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Bavnehøjvej 6<br>6700 Esbjerg                                       |

## LEDELSESPÅTEGNING

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2014 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 11. juni 2014

Direktion

---

Mikkel Kragh Kjeldsen

Bestyrelse

---

Signe Mette Levy Gruelund  
Formand

---

Thorkild Levy Gruelund

---

Mikkel Kragh Kjeldsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren 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 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note vedrørende usikkerhed ved going concern, hvoraf fremgår at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister sikret, at generalforsamling afholdes og redegjort for selskabets økonomiske stilling over for aktionærerne og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

#### **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.

Esbjerg, den 11. juni 2014

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 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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.

### Tilgodehavender

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

### 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 finansiell 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 | 2013<br>kr.    | 2012<br>kr.        |
|--|------|----------------|--------------------|
| <b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHED.....</b> |      | <b>0</b>       | <b>-24.422.877</b> |
| Eksterne omkostninger.....                               |      | -78.676        | -66.934            |
| <b>DRIFTSRESULTAT.....</b>                               |      | <b>-78.676</b> | <b>-24.489.811</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                         |      | 1              | 15.443.465         |
| Andre finansielle omkostninger.....                      |      | 0              | -4.940.538         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>                            |      | <b>-78.675</b> | <b>-13.986.884</b> |
| Skat af årets resultat.....                              | 1    | 0              | -2.775.534         |
| <b>ÅRETS RESULTAT.....</b>                               |      | <b>-78.675</b> | <b>-16.762.418</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                   |      |                |                    |
| Overført resultat.....                                   |      | -78.675        | -16.762.418        |
| <b>I ALT.....</b>  |      | <b>-78.675</b> | <b>-16.762.418</b> |

**BALANCE 31. DECEMBER**

| AKTIVER                                     | Note     | 2013<br>kr.     | 2012<br>kr.     |
|---|----------|-----------------|-----------------|
| Andre tilgodehavender.....                  |          | 0               | 139.595         |
| Tilgodehavender.....                        |          | 0               | 139.595         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>               |          | <b>0</b>        | <b>139.595</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                         |          | <b>0</b>        | <b>139.595</b>  |
| <br>  |          |                 |                 |
| PASSIVER                                    |          |                 |                 |
| Selskabskapital.....                        |          | 500.000         | 500.000         |
| Overført overskud.....                      |          | -1.135.808      | -1.057.133      |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>2</b> | <b>-635.808</b> | <b>-557.133</b> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....      |          | 301.867         | 599.965         |
| Gæld til associerede virksomheder.....      |          | 174.333         | 0               |
| Anden gæld.....                             |          | 159.608         | 96.763          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |          | <b>635.808</b>  | <b>696.728</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>               |          | <b>635.808</b>  | <b>696.728</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |          | <b>0</b>        | <b>139.595</b>  |
| <br>Eventualposter mv.                      | <br>3    |                 |                 |
| <br>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser   | <br>4    |                 |                 |
| <br>Nærtstående parter                      | <br>5    |                 |                 |
| <br>Ejerforhold                             | <br>6    |                 |                 |
| <br>Usikkerhed ved going concern            | <br>7    |                 |                 |

## NOTER

|                                 | 2013<br>kr. | 2012<br>kr.      | Note     |
|---------------------------------|-------------|------------------|----------|
| <b>Skat af årets resultat</b>   |             |                  | <b>1</b> |
| Regulering af udskudt skat..... | 0           | 2.775.534        |          |
|                                 | <b>0</b>    | <b>2.775.534</b> |          |

|  | Egenkapital          |                      | 2               |
|--|----------------------|----------------------|-----------------|
|  | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>overskud |                 |
| Egenkapital 1. januar 2013.....            | 500.000              | -1.057.133           | -557.133        |
| Forslag til årets resultatdisponering..... |                      | -78.675              | -78.675         |
| <b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>  | <b>500.000</b>       | <b>-1.135.808</b>    | <b>-635.808</b> |

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden selskabets stiftelse.

| Eventualposter mv.  | 3 |
|---|---|
| <i>Hæftelse i sambeskatningen</i>   |   |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Mikkel Kjeldsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen. |   |

| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 |
|---------------------------------------|---|
| Ingen.                                |   |

| Nærtstående parter   | 5 |
|--|---|
| Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:<br>Mikkel Kragh Kjeldsen, Hørsholm |   |

| Ejerforhold  | 6 |
|--|---|
| Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen: |   |

Mikkel Kjeldsen Holding ApS  
Ved Stampedammen 38  
2970 Hørsholm

| Usikkerhed ved going concern  | 7 |
|---|---|
| Selskabet har haft et tab på 79 tkr. i regnskabsåret. Selskabets forpligtelser pr. 31. december 2013 overstiger selskabets aktiver med 636 tkr. Selskabets væsentligste kreditor (Mikkel Kjeldsen Holding ApS samt selskaber/personer i samme koncern som Mikkel Kjeldsen Holding ApS eller Bark Holding ApS) har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer og gældsforpligtelser, samt påtaget sig at betale kendte kreditorer på statusdagen. Der forventes tilført ny overskudsgivende aktivitet i selskabet, hvorved ledelsen forventer at selskabet kan reetablere egenkapitalen inden for en kortere årrække. Selskabets ledelse aflægger derfor regnskabet efter "going concern"-princippet. |   |