

**CatPen A/S**  
**Amerikakajen 1, st.tv.**  
**4220 Korsør**

**CVR-nummer 13 62 06 79**

**Årsrapport**  
**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. januar 2017



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

CatPen A/S  
Amerikakajen 1, st.tv.  
4220 Korsør

CVR-nummer: 13 62 06 79  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2015 - 30. september 2016  
Stiftet: 1. oktober 1989

### Bestyrelse

Kaj Porup  
Frank Bødker  
Peter Børsting  
Knud Mortensen

### Direktion

Torben Hjort

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for CatPen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, 30. november 2016

**Direktionen:**



Torben Hjort

**Bestyrelsen:**



Frank Bødker  
Formand



Kaj Porup



Peter Børsting



Knud Mortensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i CatPen A/S

Vi har revideret årsregnskabet for CatPen A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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, at 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 vurderingen 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 30. november 2016

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Jens Amstrup  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt at førtidsimplementere den ændrede regnskabslovs §38, hvorfor selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I forhold til Årsregnskabsloven er der ændret i opstilling af resultatopgørelsens for at give et mere retvisende billede af selskabets aktivitet.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Resultat associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat med fradrag af afskrivning af koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ejendommene er beboelse- og erhvervsejendom beliggende på Fyn.

Der er anvendt afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoposkrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for net-

## Anvendt regnskabspraksis

---

toopskrivning efter den interne værdis metode i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsespris og indre værdi indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Negative forskelsbeløb (badwill) indregnes under periodeafgrænsningsposter under forpligtelser. Badwill indtægtsføres over den periode den negative resultateffekt er forventet.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

### Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
1	Finansielle indtægter	21.993.584	30.634
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	59.631.284	33.517
2	Finansielle omkostninger	-1.965.096	-11.290
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>79.659.772</b>	<b>52.861</b>
3	Personaleomkostninger	-819.847	-755
	Andre eksterne omkostninger	-389.400	-584
	Resultat af udlejningsejendomme	776.830	551
	<b>Resultat før skat</b>	<b>79.227.354</b>	<b>52.073</b>
	Skat af årets resultat	117.003	-3.687
	<b>Årets resultat</b>	<b>79.344.357</b>	<b>48.387</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	48.000.000	48.000
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	44.263.292	24.656
	Overført resultat	-12.918.935	-24.270
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>79.344.357</b>	<b>48.387</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Investeringsejendomme	7.940.375	7.940
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.940.375</b>	<b>7.940</b>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	589.803.175	544.796
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	28.670.297	52.945
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	66.556.828	66.552
	Andre tilgodehavender	1.000.000	1.300
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>686.030.300</b>	<b>665.593</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>693.970.675</b>	<b>673.534</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	2.643.469	0
	Andre tilgodehavender	1.772.184	3.922
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.415.653</b>	<b>3.922</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	241.611.143	243.983
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>241.611.143</b>	<b>243.983</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.315.097</b>	<b>1.233</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>248.341.893</b>	<b>249.138</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>942.312.568</b>	<b>922.672</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
	Virksomhedskapital	12.000.000	12.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	464.758.160	420.321
	Overført resultat	353.320.453	361.675
	Foreslået udbytte	48.000.000	48.000
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>878.078.613</b>	<b>841.996</b>
	Hensættelse til udskudt skat	104.897	253
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>104.897</b>	<b>253</b>
	Kreditinstitutter	63.537.719	77.820
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	167.315	155
	Selskabsskat	0	2.010
	Anden gæld	424.023	437
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>64.129.058</b>	<b>80.423</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>64.233.954</b>	<b>80.676</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>942.312.568</b>	<b>922.672</b>
7	Hovedaktivitet		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, associerede virksomheder	745.014	1.421
	Øvrige finansielle indtægter	21.248.570	29.214
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>21.993.584</b>	<b>30.634</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteudgifter, associerede virksomheder	20.550	0
	Øvrige finansielle udgifter	1.944.546	11.290
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.965.096</b>	<b>11.290</b>
<b>3</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	793.005	734
	Andre omkostninger til social sikring	6.561	3
	Øvrige personaleomkostninger	20.280	18
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>819.847</b>	<b>755</b>
<b>4</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
	Kostpris 1. oktober	124.475.415	124.628
	Tilgang i årets løb	569.600	0
	Afgang i årets løb	0	-153
	Kostpris 30. september	125.045.015	124.475
	Værdireguleringer 1. oktober	420.320.924	395.289
	Årets resultatandel	66.826.605	35.838
	Værdiregulering på afhændede aktiver	0	30
	Udloddet udbytte	-22.563.313	-11.211
	Øvrige egenkapitalbevægelser	173.945	375
	Værdireguleringer 30. september	464.758.160	420.321
	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>589.803.175</b>	<b>544.796</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
AHJ A/S	Korsør	40,04%
JCD A/S	Aalborg	31,90%
AHK nr. 186 ApS	København	50%
HKL Grundstück Invest GmbH	Flensburg	56,96%
MC Property Fund Hamburg GmbH	Flensburg	33,59%
Gladsaxe Butikscenter A/S	Herning	30%

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. oktober	60.594.351	57.768
Tilgang i årets løb	2.758.703	2.826
Afgang i årets løb	-739.658	0
Kostpris 30. september	<u>62.613.396</u>	<u>60.594</u>
Værdireguleringer 1. oktober	5.957.958	6.787
Årets værdireguleringer	-2.014.526	-829
Værdireguleringer 30. september	<u>3.943.432</u>	<u>5.958</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>66.556.828</u></b>	<b><u>66.552</u></b>

6 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskrivnin- ger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	12.000	420.321	361.675	48.000	841.996
Udbetalt udbytte	0	0	0	-48.000	-48.000
Udbytte fra kapitalandele	0	0	4.564	0	4.564
Egenkapitalregulering i asso- cierede selskaber	0	174	0	0	174
Årets resultat	0	44.263	-12.919	48.000	79.344
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>12.000</u></b>	<b><u>464.758</u></b>	<b><u>353.320</u></b>	<b><u>48.000</u></b>	<b><u>878.079</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af 12.000 aktier á DKK 1.000.

Selskabet besidder 1.141 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 9,51% af selskabskapitalen. Selskabet har ikke erhvervet egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

## 7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive investeringsaktivitet.

## 8 Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK

---

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har kautioneret for 3. mands mellemværende med pengeinstitut. Kautionen udgør den 30. september 2016 3.000.000 Euro.

Værdipapirer til kursværdi DKK 138.042 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.