

KAAE HOLDING, ÅRHUS A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/04/2013

Erik Brøste

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	KAAE HOLDING, ÅRHUS A/S Skolegade 5 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 87616711 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S Skelagervej 15 9100 Aalborg DK Danmark
Revisor	ERNST & YOUNG P/S Søren Frichs Vej 38A 8230 Åbyhøj CVR-nr: 26052394 P-enhed: 1003182469

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Kaae Holding, Århus 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.

Aarhus, den 12/04/2013

Direktion

Poul Christen Kaae Eriksen
Statsautoriseret ejendomsmægler

Bestyrelse

Jørgen Kaae Eriksen

Poul Christen Kaae Eriksen

Inger Kaae Eriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kaae Holding, Århus 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 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 en vurdering af risici for væsentlige 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 en 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 årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvori der redegøres for usikkerhed omkring det primære pengeinstituts opretholdelse af kreditfaciliteterne og bevilling af likviditet til den løbende drift. Det er ledelsens vurdering, at ovenstående imødekommes, hvorefter årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Endvidere skal der henvises til note 2, hvor usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme omtales.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aarhus, 12/04/2013

John Sørensen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG P/S

Henrik Andersen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG P/S

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handels-, fabrikations- administrations- og servicevirksomhed. I 2012 har selskabets virksomhed været i besiddelse af kapitalandele i 100% ejede datterselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på kr. 1.540.574 og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 63.243.250.

Fortsat drift

Koncernen forhandler løbende med Spar Nord om forlængelse og udvidelse af bestående kreditrammer til finansiering af driften og investering i ejendomsudviklingsprojekter. Dette er væsentligt for selskabets fortsatte drift, og årsrapporten er aflagt under forudsætning af, at kreditfaciliteter er til rådighed. Ledelsen forventer at forhandlingerne falder positivt ud. Som følge heraf er årsrapporten aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er som udgangspunkt værdiansat til kostpris. På grund af den finansielle krise og vanskelige forhold på ejendomsmarkedet, er de enkelte ejendomme dog vurderet og nedskrevet i overensstemmelse med ekstern mæglervurdering, hvor denn er lavere. Da værdiansættelserne indeholder subjektive elementer er disse behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kaae Holding, Århus A/S er aflagt i overensstemmelse med overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejer samt indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Indtægter fra entreprisekontrakter indregnes som omsætning på tidspunktet for levering og fakturering.

Andre driftsindtægter og –omkostninger

Andre driftsindtægter og –omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og regulering af intern avance/tab samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabets og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordelses mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedens egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb

herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der hæftes for gælden hos kapitalandelen. Der foretages nedskrivningstest på goodwill, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for den aktivitet eller det forretningsområde, som goodwill relaterer sig til. Goodwill nedskrives til det højeste af kapitalværdien og nettosalgspris for den aktivitet eller forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdi på balancedagen, såfremt der er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Værdipapirer erhvervet før den 1. januar 2002 måles til kostpris.

Varer under fremstilling

Igangværende projekter for egen regning er optaget til kostpris eller nettorealiseringspris, såfremt denne er lavere. Finansielle omkostninger ved optagelse af kreditter er aktiveret på projektet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

Udskudte skatteaktiver indregnes til den værdi, som de forventes af blive udnyttet med, enten ved udligning i fremtidig skat eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Lån optaget før den 1. januar 2002 måles uændret til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning			0
Produktionsomkostninger			0
Bruttoresultat			0
Distributionsomkostninger			0
Administrationsomkostninger		-65.376	-79.702
Andre driftsindtægter			0
Andre driftsomkostninger			0
Resultat af ordinær primær drift		-65.376	-79.702
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.393.665	-21.293.956
Andre finansielle indtægter	1	922.795	512.550
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.727.203	-2.154.626
Ordinært resultat før skat		1.523.881	-23.015.734
Ekstraordinært resultat før skat		1.523.881	-23.015.734
Skat af årets resultat	3	16.893	21.622
Årets resultat		1.540.774	-22.994.112
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver			0
Overført fra (til) sikringsfond			0
Overført fra (til) reservefond			0
Overført fra (til) dispositionsfond			0
Overført resultat		1.540.774	-22.994.112
I alt		1.540.774	-22.994.112

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.147.175	
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.167.044	
Finansielle anlægsaktiver i alt		12.314.219	
Anlægsaktiver i alt		12.314.219	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.329.975	6.600.553
Andre tilgodehavender		1.371.143	
Tilgodehavender i alt		9.701.118	6.600.553
Likvide beholdninger			12.720
Omsætningsaktiver i alt		9.701.118	6.613.273
AKTIVER I ALT		22.015.337	6.613.273

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		40.000.000	40.000.000
Overført resultat		-103.243.250	-104.763.024
Egenkapital i alt	4	-63.243.250	-64.763.024
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder			2.224.796
Hensatte forpligtelser i alt			2.224.796
Gæld til banker		25.600.000	25.600.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		25.600.000	25.600.000
Gæld til banker		13.786.856	13.786.815
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		44.036.799	22.668.365
Anden gæld		1.834.932	7.096.321
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		59.658.587	43.551.501
Gældsforpligtelser i alt		85.258.587	69.151.501
PASSIVER I ALT		22.015.337	6.613.273

Noter

1. Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	2012	2013
	kr.	kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	922793	512090
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende	2	460
	<u>922795</u>	<u>512550</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	2012	2011
	kr.	kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	1589789	1491045
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende	1137414	663581
	<u>2727203</u>	<u>2154626</u>

3. Skat af årets resultat

	2012	2011
	kr.	kr.
Aktuel skat	-16893	-21622
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-16893</u>	<u>-21622</u>

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	40000000	0	-104763024	0	-64763024
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1540774	0	1540774
Egenkapital ultimo	40000000	0	-103243250	0	-63243250

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

En forudsætning for selskabets fortsatte drift er, at koncernens kreditfaciliteter opretholdes, og at hovedbankforbindelsen bevilliger likviditet til den løbende drift. Den nuværende aftale er udløbet og skal genforhandles til imødegåelse af selskabets fremadrettede kredit- og likviditetsbehov. Det er ledelsens vurdering, at bevillinger og låneforlængelser vil imødekommes. På denne baggrund er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

På grund af de vanskelige forhold på ejendomsmarkedet er der væsentlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Ejendommene er vurderet af ekstern mægler og nedskrevet under hensyntagen til denne. Da værdiansættelserne indeholder subjektive elementer er denne behæftet med usikkerhed.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for Nordea Bank Danmark vedrørende bankens engagement med datterselskaberne Kaae Gruppen A/S samt Storcenter Nord Hjørring ApS. Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for Spar Nord vedrørende bankens engagement med datterselskaberne Projektselskabet Stauns Hjørne, Hillerød ApS, Lindenstrasse 35, Köpenick ApS, Kaae Gruppen A/S, Slotsherrensvej 203 og 205 ApS, Storcenter Nord Hjørring ApS og Projektselskabet Saralyst ApS. Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor FIH og Roskilde Bank for følgende datterselskab for prioritetslån i forbindelse med gennemførelse af projekter: Mecklenburgische Strasse 23a-24, Wilmersdorf ApS.