

Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S

Skolegade 5, 8000 Århus C

CVR-nr. 87 61 67 11



Årsrapport for 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2014

Som dirigent:

.....
Erik Brøste



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Usikkerhed om indregning og måling	9
Personaleomkostninger	9
Finansielle indtægter	10
Finansielle omkostninger	10
Skat af årets resultat	10
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11
Aktiekapital	11
Hensatte forpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12
Nærtstående parter	12

Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Skolegade 5, 8000 Århus C
CVR-nr.	87 61 67 11
Bestyrelse	Jørgen Kaae Eriksen, formand Poul Christen Kaae Eriksen Inger Kaae Eriksen
Direktion	Poul Kaae Eriksen, Stastautoriseret ejendomsmægler
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Banegårdspladsen 11, 8000 Aarhus C Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 86 15 76 33
Bankforbindelse	Spar Nord Bank

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handels-, fabrikations-, administrations- og servicevirksomhed.

I 2013 har selskabets virksomhed været i besiddelse af kapitalandele i 100% ejede datterselskaber.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme, som ejes via datterselskaber, 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 denne er lavere. Da værdiansættelserne indeholder subjektive elementer, er disse behæftet med usikkerhed.

Der henvises til note 2 for en yderligere omtale heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. -30.879.845 mod kr. 1.540.774 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. -91.430.079.

Særlige risici

Koncernen forhandler løbende med Spar Nord Bank 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.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 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.

Aarhus, den 27. maj 2014

Direktionen:

.....
Poul Kaae Eriksen
Statautoriseret ejendomsmægler

Bestyrelsen:

.....
Jørgen Kaae Eriksen
formand

.....
Poul Christen Kaae Eriksen

.....
Inger Kaae Eriksen

Til aktionærerne i Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Finansiering sker samlet for selskaberne i Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S koncernen. Det har ikke været muligt at indgå bindende aftale om yderligere finansiering, og selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af det primære pengeinstitut Spar Nord Bank A/S' opretholdelse og udvidelse af eksisterende kreditfaciliteter. Vi har ikke opnået revisionsbevis, som understøtter, at selskabet vil få tilført tilstrækkelig likviditet, hvorfor der tages forbehold for fortsat drift.

Manglende konklusion

På grund af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere konklusionen henviser vi til note 2, hvor usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme omtales.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen og er dermed omfattet af reglerne i selskabslovens § 119. Ved manglende overholdelse kan ledelsen 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.

Aarhus, den 27. maj 2014
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Andersen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
Andre eksterne omkostninger	<u>33.568</u>	<u>65.376</u>
Bruttotab	-33.568	-65.376
3 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær primær drift	-33.568	-65.376
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-29.086.730	3.393.665
4 Finansielle indtægter	441.387	922.795
5 Finansielle omkostninger	<u>2.208.640</u>	<u>2.727.203</u>
Resultat før skat	-30.887.551	1.523.881
6 Skat af årets resultat	<u>-7.706</u>	<u>-16.893</u>
Årets resultat	<u>-30.879.845</u>	<u>1.540.774</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-30.879.845</u>	<u>1.540.774</u>
	<u>-30.879.845</u>	<u>1.540.774</u>

Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Andre værdipapirer og kapitalandele	11.022.917	11.167.044
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.147.176</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>11.022.917</u>	<u>12.314.220</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.022.917</u>	<u>12.314.220</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.314.824	8.329.975
Andre tilgodehavender	<u>443.594</u>	<u>1.371.143</u>
Tilgodehavender	<u>3.758.418</u>	<u>9.701.118</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.758.418</u>	<u>9.701.118</u>
Aktiver i alt	<u>14.781.335</u>	<u>22.015.338</u>

Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
Passiver		
Egenkapital		
8 Aktiekapital	40.000.000	40.000.000
Overført resultat	<u>-131.430.079</u>	<u>-103.243.249</u>
Egenkapital i alt	<u>-91.430.079</u>	<u>-63.243.249</u>
Hensatte forpligtelser		
7 Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>23.850.956</u>	<u>0</u>
9 Hensatte forpligtelser i alt	<u>23.850.956</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	<u>25.600.000</u>	<u>25.600.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>25.600.000</u>	<u>25.600.000</u>
Gæld til banker	10.372.000	0
Kreditinstitutter i øvrigt	13.786.566	13.786.857
Gæld til tilknyttede virksomheder	25.418.493	44.036.799
Anden gæld	<u>7.183.399</u>	<u>1.834.931</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>56.760.458</u>	<u>59.658.587</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>82.360.458</u>	<u>85.258.587</u>
Passiver i alt	<u>14.781.335</u>	<u>22.015.338</u>

Egenkapitalopgørelse

(kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2013	40.000.000	-103.243.249	-63.243.249
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	2.693.015	2.693.015
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-30.879.845</u>	<u>-30.879.845</u>
Egenkapital pr. 31/12 2013	<u>40.000.000</u>	<u>-131.430.079</u>	<u>-91.430.079</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, finansielle omkostninger ved finansiel 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. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres transaktioner indregnet i egenkapitalen.

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

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes 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 det forretningsområde, som goodwill knytter sig til (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Egenkapital

Foreslået udbytte

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

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, 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 skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

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. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2. Usikkerhed om 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 værdiansættelsen indeholder subjektive elementer, er denne behæftet med usikkerhed.

3. Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	305.764	922.793
Andre finansielle indtægter	<u>135.623</u>	<u>2</u>
	<u>441.387</u>	<u>922.795</u>
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.017.636	1.589.789
Andre finansielle omkostninger	<u>1.191.004</u>	<u>1.137.414</u>
	<u>2.208.640</u>	<u>2.727.203</u>
6. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>-7.706</u>	<u>-16.893</u>
	<u>-7.706</u>	<u>-16.893</u>

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

(kr.)	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2013	3.750.000
Afgang i årets løb	<u>-750.000</u>
Kostpris pr. 31/12 2013	<u>3.000.000</u>
Nedskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2013	2.602.824
Andel af årets resultat	26.214.975
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	-6.086.524
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	-23.985.127
Tilbageførsel af nedskrivninger på afhændede kapitalandele	<u>4.253.852</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2013	<u>3.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	<u><u>0</u></u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder		
Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 A/S	Aarhus C	100,00
Eriksen Invest Holding ApS	Aarhus C	100,00
Storcenter Nord Hjørring ApS	Aarhus C	100,00
Klitheden Blokhush ApS	Aarhus C	100,00
Josefines Have ApS	Aarhus C	100,00
Projektselskabet Toftehøjen ApS	Aarhus C	100,00
Lindenstrasse 35, Köpenick ApS	Aarhus C	100,00
Projektselskabet Saralyst ApS	Aarhus C	100,00

8. Aktiekapital

Selskabets aktiekapital har uændret været kr. 40.000.000 det seneste år.

9. Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter virksomhedens hæftelse for negativ kapitalandel i dattervirksomheder i form af afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitutter, som specificeret i note 10 omkring sikkerhedsstillelser.

10. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for Nordea Bank Danmark vedrørende bankens engagement med datterselskaberne Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 A/S samt Storcenter Nord, Hjørring ApS.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for Spar Nord Bank vedrørende bankens engagement med selskaberne Lindenstrasse 35, Köpenick ApS, Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 A/S, Storcenter Nord Hjørring ApS og Projektselskabet Saralyst ApS.

Selskabet har påtaget sig selvskyldnerkaution overfor FIH og Roskilde Bank for prioritetslån i forbindelse med gennemførelse af projekter i Mecklenburgische Strasse 23a-24, Wilmersdorf ApS.

11. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Eriksen Holding, Risskov ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

12. Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber:

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
Eriksen Holding, Risskov ApS	Skolegade 5, 8000 Aarhus C	

