

Clausholmsvej 21-23 A/S

CVR-nr. 31 63 00 02

Årsrapport 2012

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling afholdt den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Clausholmsvej 21-23 A/S

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 - 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Oplysninger om selskabet | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 - 8 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012 | |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 - 14 |
| Noter | 15 - 18 |

Ledelsen har aflagt årsrapport for året 1. januar - 31. december 2012.
Årsrapporten er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsrapporten er aflagt i henhold til årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og efter vores opfattelse giver årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. 07. 2013

Direktionen:

Michael Kaa Andersen

Bestyrelsen:

Michael Kaa Andersen

Kurt Petersen

Geert Hugo Hansen

Til kapitalejeren i Clausholmsvej 21-23 A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Clausholmsvej 21-23 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 udførelsen 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 interne kontroller, der er relevante for selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en samlet 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.

(fortsat)

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabet 01.01.12-31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at sikre den nødvendige likviditet. Ledelsen vurderer, at selskabet og koncernen, hvori de indgår, vil være i stand til at tilvejebringe den nødvendige likviditet og aflægger som følge heraf årsrapporten under forudsætning om forsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den indgåede aftale om salg af selskabets kapitalandele. Salget er betinget af en række forhold, der på underskriftstidspunktet endnu ikke er opfyldt. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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.

København, den 1. 07. 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kim Nielsen

Statsautoriseret revisor

Oplysninger om selskabet

Clausholmsvej 21-23 A/S

Selskabet:

Clausholmsvej 21-23 A/S
c/o I/S EjendomsInvest, Hammershusgade 9
2100 København
CVR-nr. 31 63 00 02

Bestyrelse:

Michael Kaa Andersen
Kurt Petersen
Geert Hugo Hansen

Direktion

Michael Kaa Andersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Moderselskab

Proak Ejendomme ApS

Ultimativt moderselskab

MA Danmark Holding ApS

Beskrivelse af virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse af kapitalandele.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 2012, udviser et underskud på DKK -24.598.045 og balancen udviser en egenkapital på DKK -4.709.361.

Ledelsen har ved årets udgang indgået aftale om salg af kapitalandele i selskabet. Salget sker som et led i et samlet salg af en større ejendomsportefølje.

Som et led i denne aftale, er det aftalt, at selskabet har eftergivet sit tilgodehavende mod øvrige tidligere koncernselskaber, ligesom selskabet har fået eftergivet eventuelle skyldige koncernmellemværender mod tidligere koncernselskaber.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Finansiell usikkerhed

Ledelsen har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Drøftelserne er fortsat i 2013 med henblik på at opnå bilaterale aftaler med koncernens finansielle kreditorer. Forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø med kreditorerne.

Flere af de tidligere indgåede engagementer med koncernens største finansielle samarbejdspartnere forfalder den 30. juni 2013. Dele af lån til finansielle samarbejdspartnere i dette selskab forfalder d. 30. juni 2013. Det er dog ledelsens forventning, at der også i 2013 er bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernens handlingsplan om nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer.

Der er som følge af udløb af nogle af de tidligere indgåede engagementer den 30. juni 2013 en finansiell risiko, ligesom der er risiko for, at finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Tilsammen udgør disse risikofaktorer en usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2013, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Resultatopgørelse

Clausholmsvej 21-23 A/S

1. januar - 31. december 2012

| | Note | 2012 kr. | 2011 t.kr. |
|--|------|--------------------|---------------|
| Andre eksterne omkostninger | | -2.813 | -15 |
| Bruttoresultat | | -2.813 | -15 |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3 | -26.081.494 | 554 |
| Resultat før finansiering | | -26.084.307 | 540 |
| Finansielle indtægter | 4 | 20.194 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -11.767 | -7 |
| Resultat før skat | | -26.075.880 | 532 |
| Skat af årets resultat | 6 | 1.477.835 | -133 |
| Årets resultat | | -24.598.045 | 399 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført til overført resultat | | -24.598.045 | 399 |
| Disponeret i alt | | -24.598.045 | 399 |

Balance

Clausholmsvej 21-23 A/S

31. december 2012

| | Note | 2012 kr. | 2011 t.kr. |
|--|------|-------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 7 | 0 | 26.081 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | <u>0</u> | <u>26.081</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>0</u> | <u>26.081</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender | | 1 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>1</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1</u> | <u>0</u> |
| Aktiver i alt | | <u>1</u> | <u>26.081</u> |

Balance

Clausholmsvej 21-23 A/S

31. december 2012

| | Note | 2012 kr. | 2011 t.kr. |
|--|------|-------------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | 8 | 500.000 | 500 |
| Overført resultat | 9 | -5.209.361 | 19.389 |
| Egenkapital i alt | | <u>-4.709.361</u> | <u>19.889</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | 10 | 0 | 5.204 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>0</u> | <u>5.204</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til tilknyttet virksomheder | | 976.162 | 757 |
| Selskabsskat | 11 | 3.725.700 | 223 |
| Anden gæld | | 7.500 | 10 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>4.709.362</u> | <u>989</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.709.362</u> | <u>989</u> |
| Passiver i alt | | <u>1</u> | <u>26.081</u> |
| Ejer- og aktionærforhold | 12 | | |

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten indgår i koncernregnskabet for MA Danmark Holding ApS.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilfalde selskabet, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for selskabet, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktivet på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte skat måles på grundlag af den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til norminel værdi.

1 Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Betinget salg af ejendom

Selskabet har ved årets udgang indgået en aftale om salg af selskabets kapitalandele som led i et samlet salg af en større ejendomsportefølje. Salget er betinget af, at en række forhold er opfyldt efter aflæggelse af regnskabet. Det er ledelsens forventning, at de betingede forhold vil blive opfyldt, hvorfor regnskabet er aflagt herefter.

Finansiell usikkerhed

Ledelsen har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en aftale vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Drøftelserne er fortsat i 2013 med henblik på at opnå bilaterale aftaler med koncernens finansielle kreditorer. Forhandlingerne sker generelt i et konstruktivt miljø med kreditorerne.

Flere af de tidligere indgåede engagementer med koncernens største finansielle samarbejdspartnere forfalder den 30. juni 2013. Det er dog ledelsens forventning, at der også i 2013 er bred opbakning fra koncernens kreditorer til fortsat at følge koncernens handlingsplan om nedbringelse af beholdningen af aktiver til gavn for de finansielle kreditorer.

Der er som følge af udløb af nogle af de tidligere indgåede engagementer den 30. juni 2013 en finansiell risiko, ligesom der er risiko for, at finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Tilsammen udgør disse risikofaktorer en usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift.

Det er ledelsens vurdering, at koncernen på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2013, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

Noter

Clausholmsvej 21-23 A/S

| | 2012 kr. | 2011 t.kr. |
|---|---------------------|-------------------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Der er ingen ansatte i selskabet | | |
| 3 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| K/S Clausholmsvej 21-23 | 26.081.494 | 554 |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt | <u>26.081.494</u> | <u>554</u> |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Gældseftergivelse KS | 20.194 | 0 |
| Finansielle indtægter i alt | <u>20.194</u> | <u>0</u> |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Renter fra koncernselskaber | 11.767 | 7 |
| Finansielle omkostninger i alt | <u>11.767</u> | <u>7</u> |
| 6 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat | 3.725.700 | 223 |
| Årets udskudte skat | -5.203.535 | -90 |
| Skat af årets resultat i alt | <u>-1.477.835</u> | <u>133</u> |
| | 2012 kr. | 2011 t.kr. |
| 7 Finansielle anlægsaktiver | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Saldo primo | 26.081.494 | 26.636 |
| Årets resultatandel | -26.081.494 | -554 |
| Bogført værdi pr. 31. december 2012 | <u>0</u> | <u>26.081</u> |
| Der specificeres således: | | |
| K/S Clausholmsvej 21-23, Randers | Ejerandel 0% | Egenkapital 0 |
| | | Årets resultat -52.162.986 |

Noter

Clausholmsvej 21-23 A/S

| | | |
|--|-------------------|---------------|
| 8 Selskabskapital | | |
| Selskabskapital | 500.000 | 500 |
| Selskabskapital i alt | <u>500.000</u> | <u>500</u> |
| 9 Overført resultat | | |
| Saldo 1. januar | 19.388.683 | 18.989 |
| Årets overførte overskud eller tab | -24.598.045 | 399 |
| Saldo 31. december | <u>-5.209.361</u> | <u>19.389</u> |
| 10 Udskudt skat | | |
| Saldo pr. 1. januar 2012 | 5.203.535 | 5.293 |
| Anvendt i sambeskatningen | 0 | 0 |
| Årets ændring i hensættelse til udskudt skat | -5.203.535 | -90 |
| Udskudt skat pr. 31. december 2012 | <u>0</u> | <u>5.204</u> |
| 11 Skyldig selskabsskat | | |
| Skyldig selskabsskat, primo | -222.745 | -180 |
| Afregnet via sambeskatning / betalt skat | 222.745 | 180 |
| Beregnet skat af årets resultat | -3.725.700 | -223 |
| I alt | <u>-3.725.700</u> | <u>-223</u> |

12 Ejer- og aktionærforhold

Følgende aktionærer er optaget i selskabets aktionærfortegnelse med en ejerandel på mere end 5 % af aktiekapitalen:

Proak Ejendomme ApS

Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Michael Kaa Andersen
Vedbæk Strandvej 428
2950 Vedbæk