

# **KAAE GRUPPEN 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

<b>Virksomheden</b>	KAAE GRUPPEN A/S Skolegade 5 8000 Århus C  Telefonnummer: 33143399 Fax: 33143369 e-mailadresse: info@kaaegruppen.dk  CVR-nr: 12378343 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S Skelagervej 15 9100 Aalborg DK Danmark
<b>Revisor</b>	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 Gruppen 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 Eriksen  
Statsautoriseret ejendomsmægler

## Bestyrelse

Jørgen Kaae Eriksen

Inger Kaae Eriksen

Poul Christen Kaae Eriksen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kaae Gruppen 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 primære forretningsområde er investeringer i og udvikling af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 3.167.516 og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 10.498.450.

### 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 Gruppen A/S er aflagt i overensstemmelse med overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.  
Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

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

### 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 mv.

### Af- og nedskrivninger

De regnskabsmæssige afskrivninger er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivets brugstid og scrapværdi for virksomheden. Der afskrives ikke på selskabets investeringsejendomme.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid.

Afskrivningsperioder, som er beregnet i forhold til oprindelig anskaffelsessum, er fastlagt således:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, indretning af lejede lokaler, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar. Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

### 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.

Årets resultat er påvirket af nedskrivning på igangværende projekt med kr. 380.000.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

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 .....		2.307.113	27.953.745
Eksterne omkostninger .....		-2.925.586	-27.017.145
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-618.473</b>	<b>936.600</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.701.253	-2.365.960
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ....	2	0	-269.539
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-2.319.726</b>	<b>-1.698.899</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	275.097	126.346
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-1.179.577	-1.308.357
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-3.224.206</b>	<b>-2.880.910</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>-3.224.206</b>	<b>-2.880.910</b>
Skat af årets resultat .....	5	56.690	52.577
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-3.167.516</b>	<b>-2.828.333</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-3.167.516	-2.828.333
<b>I alt .....</b>		<b>-3.167.516</b>	<b>-2.828.333</b>

# Balance 31. december 2012

## Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		15.194	15.194
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>15.194</b>	<b>15.194</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.194</b>	<b>15.194</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		4.243.028	6.183.174
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>4.243.028</b>	<b>6.183.174</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.706.165	4.792.377
Andre tilgodehavender .....		551.272	215.929
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>3.257.437</b>	<b>5.008.306</b>
Likvide beholdninger .....		2.002.034	11.601.694
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9.502.499</b>	<b>22.793.174</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>9.517.693</b>	<b>22.808.368</b>

# Balance 31. december 2012

## Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		2.000.000	2.000.000
Overført resultat .....		-12.498.450	-9.330.934
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>-10.498.450</b>	<b>-7.330.934</b>
Gæld til banker .....		16.433.952	27.231.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		672.412	876.088
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	12.604
Anden gæld .....		2.909.779	2.019.451
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.016.143</b>	<b>30.139.302</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.016.143</b>	<b>30.139.302</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>9.517.693</b>	<b>22.808.368</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Løn og gager	1659005	2307051
Pensionsbidrag	26182	34048
Andre omkostninger til social sikring	16066	24861
	<u>1701253</u>	<u>2365960</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012 kr.	2011 kr.
Bygninger	0	0
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	269539
Fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver	0	0
	<u>0</u>	<u>269539</u>

## 3. Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	2012 kr.	2011 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	256313	123272
Andre renteindtægter, valutagevinster og lignende	18784	3074
	<u>275097</u>	<u>126346</u>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	2012 kr.	2011 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	133188	5266
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende	1046389	1303091

1179577	1308357
---------	---------

---

## 5. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Aktuel skat	-56690	-52577
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-56690	-52577

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	0	0	15194
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15194</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	0	0
Årets afskrivning	0	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15194</b>

## 7. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	2000000	0	-9330934	0	-7330934
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-3167516	0	-3167516
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2000000</b>	<b>0</b>	<b>-12498450</b>	<b>0</b>	<b>-10498450</b>

## 8. 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.

## 9. 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.

## 10. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Retssag angående salg af ejendommen Købmagergade 48, København: 31/12-12: kr. 4.169.000

## 11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med Spar Nord er stillet:

Ejerpantebrev nom. kr. 13.000.000 med sikkerhed i ejendommen Skagensvej 100, 9800 Hjørring.

Ejerpantebrev nom. kr. 5.000.000 med sikkerhed i ejendommene Viborgvej 100 og Mariagervej 138, 8920 Randers NV.