

# Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 A/S

Skolegade 5, 8000 Århus C

CVR-nr. 12 37 83 43



## Årsrapport for 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2014

Som dirigent:

.....  
Erik Brøste



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Usikkerhed om indregning og måling	9
Personaleomkostninger	10
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	10
Finansielle indtægter	10
Finansielle omkostninger	10
Skat af årets resultat	10
Materielle anlægsaktiver	11
Aktiekapital	11
Sikkerhedsstillelser	11
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	11
Nærtstående parter	12

### Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Skolegade 5, 8000 Århus C
CVR-nr.	12 37 83 43
Telefon	+45 87 32 12 20
Telefax	+45 87 30 34 19
Bestyrelse	Inger Eriksen, formand Poul Eriksen Jørgen Kaae Eriksen
Direktion	Poul Eriksen, statsautoriseret ejendomsmægler
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Banegårdspladsen 11, 8000 Aarhus C Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 86 15 76 33

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære forretningsområde er investeringer i og udvikling af fast ejendom.

#### 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 denne er lavere. Da værdiansættelserne indeholder subjektive elementer, er disse behæftet med usikkerhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør i 2013 kr. 613.969 mod kr. 2.307.113 sidste år. Resultatopgørelsen for 2013 udviser et underskud på kr. -3.410.133 mod kr. -3.167.516 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. -13.908.583.

#### 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

Selskabets har per 1. januar 2014 solgt ejendommen beliggende på Skagensvej 98, Hjørring. Ejendommen er værdiansat i regnskabet til salgsprisen.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere 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 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.

Århus, den 27. maj 2014

Direktionen:

.....  
Poul Eriksen  
statsautoriseret ejendomsmægler

Bestyrelsen:

.....  
Inger Eriksen  
formand

.....  
Poul Eriksen

.....  
Jørgen Kaae Eriksen

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

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 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 betydeligheden 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.
Nettoomsætning	613.969	2.307.113
Vareforbrug	1.444.248	2.235.751
Andre eksterne omkostninger	<u>524.845</u>	<u>689.835</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-1.355.124</b>	<b>-618.473</b>
3 Personaleomkostninger	1.306.955	1.701.253
4 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>15.194</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>-2.677.273</b>	<b>-2.319.726</b>
5 Finansielle indtægter	144.567	275.097
6 Finansielle omkostninger	<u>886.386</u>	<u>1.179.577</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.419.092</b>	<b>-3.224.206</b>
7 Skat af årets resultat	<u>-8.959</u>	<u>-56.690</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-3.410.133</u></b>	<b><u>-3.167.516</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-3.410.133</u>	<u>-3.167.516</u>
	<b><u>-3.410.133</u></b>	<b><u>-3.167.516</u></b>

## Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>15.194</u>
8 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u>0</u>	<u>15.194</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>15.194</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Varer under fremstilling	<u>2.917.628</u>	<u>4.243.028</u>
<b>Varebeholdninger</b>	<u>2.917.628</u>	<u>4.243.028</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.530.414	2.706.165
Andre tilgodehavender	<u>333.559</u>	<u>551.273</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>1.863.973</u>	<u>3.257.438</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>2.002.034</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.781.601</u>	<u>9.502.500</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>4.781.601</u></u>	<u><u>9.517.694</u></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
9 Aktiekapital	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	<u>-15.908.583</u>	<u>-12.498.450</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-13.908.583</u></b>	<b><u>-10.498.450</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	15.340.250	16.433.952
Leverandører af varer og tjenesteydelser	252.548	672.414
Anden gæld	<u>3.097.386</u>	<u>2.909.778</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>18.690.184</u></b>	<b><u>20.016.144</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>18.690.184</u></b>	<b><u>20.016.144</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.781.601</u></b>	<b><u>9.517.694</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2013	2.000.000	-12.498.450	-10.498.450
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-3.410.133</u>	<u>-3.410.133</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2013</b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>-15.908.583</u></b>	<b><u>-13.908.583</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

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

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Råvarer og hjælpematerialer mv.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt anskaffelsessum for ejendomme, der er medgået til at opnå årets omsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over de enkelte aktivers forventede brugstid. Afskrivningsgrundlaget udgør kostprisen.

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

Aktivernes forventede brugstid udgør:

	<u>Brugstid (år)</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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.

#### 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 til 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.

## 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

#### 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 gældsmetode 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.

## Noter

	2013 kr.	2012 kr.
<b>3. Personalemkostninger</b>		
Personalemkostninger er opgjort således:		
Lønninger	1.274.208	1.659.005
Pensioner	16.771	26.182
Andre omkostninger til social sikring	10.203	9.553
Andre personalemkostninger	<u>5.773</u>	<u>6.513</u>
	<u><b>1.306.955</b></u>	<u><b>1.701.253</b></u>
<b>4. Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>15.194</u>	<u>0</u>
	<u><b>15.194</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	138.389	256.313
Andre finansielle indtægter	<u>6.178</u>	<u>18.784</u>
	<u><b>144.567</b></u>	<u><b>275.097</b></u>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	31.255	133.188
Andre finansielle omkostninger	<u>855.131</u>	<u>1.046.389</u>
	<u><b>886.386</b></u>	<u><b>1.179.577</b></u>
<b>7. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>-8.959</u>	<u>-56.690</u>
	<u><b>-8.959</b></u>	<u><b>-56.690</b></u>

## 8. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/1 2013	<u>15.194</u>
Kostpris pr. 31/12 2013	<u>15.194</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>	
Årets afskrivninger	<u>15.194</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2013	<u>15.194</u>

	<u>31/12 2013 kr.</u>	<u>31/12 2012 kr.</u>
<b>9. Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen kr. 2.000.000, sammensættes således:		
2.000 aktie(r) a kr. 1.000	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

## 10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nordea er stillet ejerpantebrev nom. kr. 18.000.000 i ejendommen Skagensvej 100 , 9800 Hjørring samt Mariagervej 138, 8900 Randers C.

Ejerpantebrevene er lagt til sikkerhed for alt mellemværende mellem Spar Nord og følgende selskaber:

- Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S , CVR-nr. 87 61 67 11
- Projektselskabet Stauns Hjørne, Hillerød ApS, CVR-nr. 28 84 53 75
- Lindenstrasse 35, Köpenick ApS, CVR-nr. 29 17 45 71
- Slotsherrensvej 203 og 205 ApS, CVR-nr. 30 56 47 23
- Projektselskabet Saralyst ApS, CVR-nr. 30 73 96 71
- Storcenter Nord Hjørring ApS, CVR-nr. 26 99 24 43

## 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 aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S	Skolegade 5, 8000 Aarhus C

