

# **Eremas Holding A/S**

Årsrapport  
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/12/2012**

---

**Tommy Qvarfort**  
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>	Eremas Holding A/S St. Kongensgade 36-38, 2. th. 1264 København K
	CVR-nr: 10011426
	Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank, Danske Bank
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Eremas 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14/12/2012

## Direktion

Tommy Qvarfort

## Bestyrelse

Carsten Eriksen  
formand

Eva Maria Qvarfort

Tommy Qvarfort

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i Eremas Holding A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Eremas Holding A/S for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig 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 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 7, hvoraf usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder står omtalt.

## **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.

København, 14/12/2012

Eskild Jakobsen  
statsautoriseret revisor  
Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

# Ledelsesberetning

## Præsentation af virksomheden

Selskabets hovedaktivitet er at besidde kapitalandele i datterselskaberne i Eremas koncernen. Koncernens hovedaktivitet er investeringsejendomme i Sverige, men omfatter også andre mindre aktiviteter i Sverige.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et overskud på kr. 8.322.705, og selskabets balance pr. 30. juni 2012 udviser en egenkapital på kr. 34.263.839.

Selskabet har afgivet ubegrænset støtteerklæring overfor datterselskabet Lesax Trading A/S, med henblik på, at sikre den tilstrækkelige finansiering og likviditet fortsat tilvejebringes.

I det kommende regnskabsår vurderes datterselskabets kapitalforhold på ny.

## Begivenheder efter balancedagen

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 er uændret i forhold til tidligere år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen er en lille koncern, jf. ÅRL § 110.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Bruttotab

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttotab.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Disse omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed eller den associerede virksomhed i ejerperioden.

### 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, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst, 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.

Moderselskabet 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). Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris med tillæg af opskrivninger. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en 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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på ikke afskrivningsberettiget goodwill.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

# Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>-84.261</b>	<b>-49.094</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-84.261</b>	<b>-49.094</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder ..	1	9.662.607	-2.675.185
Andre finansielle indtægter .....	2	0	41.939
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-1.255.641	-1.710.345
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>8.322.705</b>	<b>-4.392.685</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat</b> .....		<b>8.322.705</b>	<b>-4.392.685</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		8.322.705	-4.392.685
<b>I alt</b> .....		<b>8.322.705</b>	<b>-4.392.685</b>

# Balance 30. juni 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		46.801.334	46.801.334
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		10.060.875	10.060.875
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		25.692	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>56.887.901</b>	<b>56.862.209</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>56.887.901</b>	<b>56.862.209</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		53.639	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>53.639</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		97	1.726
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>53.736</b>	<b>1.726</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>56.941.637</b>	<b>56.863.935</b>

# Balance 30. juni 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....	5	10.000.000	10.000.000
Vedtægtsmæssige reserver .....		42.457.819	34.457.819
Overført resultat .....		-18.193.980	-18.516.685
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>34.263.839</b>	<b>25.941.134</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		9.030.359	8.380.466
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>9.030.359</b>	<b>8.380.466</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		597.873	938.291
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		13.019.565	21.574.044
Anden gæld .....		30.000	30.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.647.438</b>	<b>22.542.335</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.647.438</b>	<b>22.542.335</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>56.941.637</b>	<b>56.863.935</b>

# Noter

## 1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Resultat og egenkapital udgør ifølge det seneste årsregnskab følgende:

Ejerandel %	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
<b>Dattervirksomheder</b>			
Eremas Holding AB	100	81.332.327	2.579.181
Lesax Trading A/S	100	-9.030.359	-649.893
<b>Associerede virksomheder</b>			
RACKS i Olofström AB	49,5	6.630.901	-703.761

## 2. Andre finansielle indtægter

	30/6 2012 kr.	30/6 2011 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	41.939
<b>Andre finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>41.939</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	30/6 2012 kr.	30/6 2011 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-478.635	-446.874
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	-777.006	-1.263.471
<b>Øvrige finansielle omkostninger i alt</b>	<b>-1.255.641</b>	<b>-1.710.345</b>

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

(kr.)	Eremas Holding AB	Lesax Trading A/S	Tilnyttede virksomheder i alt	RACKS i Olofström AB	Associerede virksomheder i alt
<b>Kostpris</b>					
Saldo pr. 1/7 2011	4.343.515	8.957.117	13.300.632	10.060.875	10.060.875
<b>Kostpris pr. 30/6 2012</b>	<b>4.343.515</b>	<b>8.957.117</b>	<b>13.300.632</b>	<b>10.060.875</b>	<b>10.060.875</b>
<b>Op &amp; nedskrivninger</b>					
Saldo pr. 1/7 2011	42.457.819	-17.337.583	25.120.236	0	0
Årets op & nedskrivninger	0	-649.893	-649.893	0	0
<b>Op &amp; nedskrivninger pr. 30/6 2012</b>	<b>42.457.819</b>	<b>-17.987.476</b>	<b>24.470.343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2012</b>	<b>46.801.334</b>	<b>-9.030.359</b>	<b>37.770.975</b>	<b>10.060.875</b>	<b>10.060.875</b>
<b>Ejerandel i procent</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>49,5</b>	
<b>Negativ værdi opført under hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>9.030.359</b>	<b>9.030.359</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 5. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

	30/6 2012 kr.	30/6 2011 kr.
Virksomhedskapitalen (Aktiekapitalen) kr. 10.000.000 sammensættes således:		
10.000 A aktier a kr. 1.000	10.000.000	10.000.000
<b>Virksomhedskapital (Aktiekapital) i alt</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>

Aktiekapitalen har uændret været kr. 10.000.000 de seneste 5 år.

## 6. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Vedtægtsmæssige reserver (Opskrivnings- henlæggelse)</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>Egenkapital pr. 1/7 2011</b>	10.000.000	34.457.819	-18.516.685	25.941.134
Korrektion af primo		8.000.000	-8.000.000	0
Overført i året			8.322.705	8.322.705
<b>Egenkapital pr. 30/6 2012</b>	<b>10.000.000</b>	<b>42.457.819</b>	<b>-18.193.980</b>	<b>34.263.839</b>

## 7. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Som følge af den aktuelle situation på ejendomsmarkedet og de generelle markedsforhold i Sverige, er der usikkerhed knyttet til fastsættelse af værdiansættelsen på datterselskabernes investeringsejendomme, herunder særligt investors afkastkrav.

Det anvendte skøn over afkastkravet er baseret på ledelsens erfaringer med ejendomsmarkedet i Sverige, og ledelsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markeds-mæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Eremas Holding A/S måler kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter kostprismetoden med tillæg af opskrivninger. Datterselskabernes primære aktivitet er investeringsejendomme. Som følge af ovenstående usikkerhed med værdiansættelsen af ejendomme i Sverige og opstarten af et nyt produktionsselskab (RACKS i Olofström AB) og hermed forbunden usikkerhed i indtjeningen i dette selskab er der usikkerhed knyttet til indregningen og målingen af selskabets kapitalandele.

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2012.

## 9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant i anfordringskonti kr. 97 over for Jyske Bank til sikkerhed for alt mellemværende med banken.

Det svenske selskab Fastighets AB SVSM har taget pant i selskabets aktier i RACKS i Olofström AB for kr. 10 mio.

Selskabet har derudover ingen sikkerhedsstillelser pr. 30. juni 2012.

## **10. Oplysning om ejerskab**

### **Moderselskab**

Eremas Holding BV, Herengracht 469, Amsterdam, Holland

### **Tilknyttede virksomheder**

Eremas Holding AB, Östra Promenaden 7 A, 211 28 Malmö

Lesax Trading A/S, St. Kongensgade 36 38, 2. th, 1264 København K

### **Associerede virksomheder**

RACKS i Olofström AB, Odasjövägen 56, 293 01 Olofström

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring. Årsrapporten er modtaget den 14. dec 2012.