

EREMAS HOLDING A/S

Årsrapport
1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/12/2013

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

Virksomheden	EREMAS HOLDING A/S Store Kongensgade 36 1264 København K
	CVR-nr: 10011426 Regnskabsår: 01/07/2012 - 30/06/2013
Bankforbindelse	Jyske Bank, Danske Bank
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50 2860 Søborg

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/12/2013

Direktion

Tommy Qvarfort

Bestyrelse

Peter Andreas Qvarfort

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 2012 - 30. juni 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 5, 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, 19/12/2013

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 2012/13 udviser et underskud på kr. 4.371.311, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en egenkapital på kr. 29.892.529.

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 nettorealiseringsværdien, 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 2012 - 30. jun 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-75.808	-84.261
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		-75.808	-84.261
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder ..		-3.943.838	9.662.607
Øvrige finansielle omkostninger	1	-351.665	-1.255.641
Ordinært resultat før skat		-4.371.311	8.322.705
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-4.371.311	8.322.705
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-4.371.311	8.322.705
I alt		-4.371.311	8.322.705

Balance 30. juni 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		46.801.334	46.801.334
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.460.875	10.060.875
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.692	25.692
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	53.287.901	56.887.901
Anlægsaktiver i alt		53.287.901	56.887.901
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	53.639
Tilgodehavender i alt		0	53.639
Likvide beholdninger		97	97
Omsætningsaktiver i alt		97	53.736
AKTIVER I ALT		53.287.998	56.941.637

Balance 30. juni 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.	3	10.000.000	10.000.000
Vedtægtsmæssige reserver		42.457.819	42.457.819
Overført resultat		-22.565.290	-18.193.980
Egenkapital i alt	4	29.892.529	34.263.839
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.374.197	9.030.359
Hensatte forpligtelser i alt		9.374.197	9.030.359
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		92.907	597.873
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		13.898.365	13.019.565
Anden gæld		30.000	30.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.021.272	13.647.438
Gældsforpligtelser i alt		14.021.272	13.647.438
PASSIVER I ALT		53.287.998	56.941.637

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	30/6 2013 kr.	30/6 2012 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	-294.702	-478.635
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	-56.963	-777.006
Øvrige finansielle omkostninger i alt	-351.665	-1.255.641

2. 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
Kostpris					
Saldo pr. 1/7 2012	4.343.515	8.957.117	13.300.632	10.060.875	10.060.875
Kostpris pr. 30/6 2013	4.343.515	8.957.117	13.300.632	10.060.875	10.060.875
Op & nedskrivninger					
Saldo pr. 1/7 2012	42.457.819	-17.987.476	24.470.343	0	0
Årets op & nedskrivninger	0	-343.838	-343.838	-3.600.000	-3.600.000
Op & nedskrivninger pr. 30/6 2013	42.457.819	-18.331.314	24.126.505	-3.600.000	-3.600.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2013	46.801.334	-9.374.197	37.427.137	6.460.875	6.460.875
Ejerandel i procent	100	100	31,50		
Negativ værdi opført under hensatte forpligtelser	0	9.374.197	9.374.197	0	0

3. Registreret kapital mv.

	30/6 2013	30/6 2012
	kr.	kr.
Virksomhedskapitalen (Aktiekapitalen) kr. 10.000.000 sammensættes således:		
10.000 A aktier a kr. 1.000	10.000.000	10.000.000
Virksomhedskapital (Aktiekapital) i alt	10.000.000	10.000.000

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

4. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Vedtægtsmæssige reserver (Opskrivnings- henlæggelse)	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/7 2012	10.000.000	42.457.819	-18.193.979	34.263.840
Overført i året			-4.371.311	-4.371.311
Egenkapital pr. 30/6 2013	10.000.000	42.457.819	-22.565.290	29.892.529

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

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 le-delsens bedste skøn er foretaget under hensyn til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeniveau og lejerreserve samt andre markedsmæssige forhold ved regnskabsårets udløb.

Eremas Holding A/S måler kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter kostprismetoden med tillæg af opskrivinger. 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.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Det svenske selskab Fastighets AB SVSM har taget pant i selskabets aktier i RACKS i Olofström AB.

Selskabet har derudover ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtelser pr. 30. juni 2013.

7. 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

	Ejerandel	Egenkapital	Resultat
Dattervirksomheder			
Eremas Holding AB	100	80.852.000	175.909
Lesax Trading A/S	100	-9.374.197	-343.838
Associerede virksomheder			
RACKS i Olofström AB	31,50	9.060.282	-1.197.368