

A/S Luleå Storheden, Sverige

CVR-nr. 29599777

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2014

Dirigent

Navn: Birgitte Aaslyng

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2013	9
Balance pr. 31.12.2013	10
Egenkapitalopgørelse for 2013	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

A/S Luleå Storheden, Sverige
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 29599777

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Henrik Bertelsen, formand

Per Michelsen

Søren Ketner Fussing

Direktion

Per Michelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for A/S Luleå Storheden, Sverige.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22.05.2014

Direktion

Per Michelsen

Bestyrelse

Henrik Bertelsen
formand

Per Michelsen

Søren Ketner Fussing

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i A/S Luleå Storheden, Sverige

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Luleå Storheden, Sverige for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i note 1 i årsregnskabet forventes der driftsmæssigt underskud i 2014 og lån er misligholdt, ligesom det ikke er bekræftet, at selskabets finansielle engagement kan opretholdes og selskabet kan tilføres likvide midler i takt med behovet.

Der er efter vores opfattelse så store usikkerheder knyttet til selskabets finansiering, at vi tager forbehold for at regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. I henhold til selskabsloven skal selskabets bestyrelse redegøre for selskabets økonomiske stilling på en generalforsamling og om fornødent stille forslag om foranstaltninger, der bør træffes, herunder selskabets opløsning.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 22.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Thomas Hermann
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er direkte eller gennem datterselskaber at eje, drive, udleje og udvikle fast ejendom og dertil knyttet virksomhed.

Aktiviteten omfatter udlejning og drift af en ejendom beliggende i Luleå, Sverige via datter virksomheden Klyvan Holding AB, Klyvan Holding 2 AB samt disses dattervirksomhed, AB Klyvan (driftsselskabet).

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2013, et underskud på 104 t.kr. er utilfredsstillende.

Driftsselskabet har en betydelig negativ egenkapital, hvorfor moderselskabet har foretaget fuld hensættelse til tab på sine tilgodehavender i driftsselskabet.

Moderselskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2013 (5.120) t.kr.

Det ordinære driftsresultat i dattervirksomhederne ekskl. dagsværdireguleringer og skat udgør et betydeligt underskud, hvilket vurderes som meget utilfredsstillende, men kan væsentligst henføres til tomgang i ejendommen.

Ejendommen har ved fuld udlejning et fornuftigt Cash flow, der kan servicere koncernens gæld under forudsætning af uændrede vilkår.

Selskabet har i 2013 forgæves forsøgt at sælge ejendommen. Som alternativ hertil har selskabet i forståelse med finansieringskilderne søgt at udleje de ledige lokaler. Pr. 1. juni 2014 er således et lejemål udlejet på vilkår, der er markedskonforme for området. Der arbejdes på yderligere udlejning af ledige lejemål og det forventes, at der inden udgangen af 2014 er fuld udlejning i ejendommen.

Den eksisterende udlejning sikrer ejendommens betalinger af løbende driftsomkostninger, men ikke fuld betaling af renter og afdrag på driftsselskabets gæld.

Som følge af den manglende udlejning har moder- og datterselskabet en utilstrækkelig likviditet til at betale aftalte ydelser til samtlige finansielle kreditorer. Moderselskab og datterselskaberne er i løbende, tæt og god dialog med koncernens finansieringskilder. Finansieringskilden, der har 1. prioriteten, har udnyttet sin ret i lånevilkårene til at få datterselskabets lejeindtægter indbetalt til en af finansieringskilden styret konto. Finansieringskilden allokterer derfra midler til den løbende drift af ejendommen.

Det er ledelsens forventning, at moder- og datterselskabernes finansieringsforhold kan normaliseres, når ejendommen er fuldt udlejet.

Ledelsesberetning

Selvom moder- og datterselskabernes situation er meget vanskelig, forventer ledelsen, at genudlejningen falder på plads, hvorefter det er ledelsens vurdering, at moder- og datterselskaberne kan opretholde og opnå den fornødne finansiering til at servicere deres forpligtelser på aftalte vilkår. På den baggrund har ledelsen aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen, og bestyrelsen vil redegøre for selskabets økonomiske stilling på en generalforsamling og stille forslag om fornødne foranstaltninger til sikring af fortsat drift.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandel i dattervirksomhed indregnes og måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved opgørelse af datterselskabets aktiver og passiver til tilnærmet salgsværdi ved hjælp af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller og teknikker.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Endvidere er tilvalgt reglerne fra regnskabsklasse C om måling af kapitalandele i dattervirksomheder i henhold til indre værdis metode (equity-metoden).

A/S Luleå Storheden, Sverige har i henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, herunder revision og bestyrelsesvederlag mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Andre eksterne omkostninger		(184.541)	(89)
Driftsresultat		(184.541)	(89)
Nedskrivning af finansielle aktiver		192.090	(12)
Andre finansielle omkostninger		(112.000)	(156)
Årets resultat		(104.451)	(257)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(104.451)	(257)
		(104.451)	(257)

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		5.000	5
Tilgodehavender		<u>5.000</u>	<u>5</u>
Likvide beholdninger		<u>1.902</u>	<u>2</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.902</u>	<u>7</u>
Aktiver		<u>6.902</u>	<u>7</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	1.000.000	1.000
Overført overskud eller underskud		<u>(6.120.005)</u>	<u>(6.016)</u>
Egenkapital		<u>(5.120.005)</u>	<u>(5.016)</u>
Kreditinstitutter i øvrigt		4.870.615	4.871
Anden gæld		<u>256.292</u>	<u>152</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.126.907</u>	<u>5.023</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.126.907</u>	<u>5.023</u>
Passiver		<u>6.902</u>	<u>7</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Ejerforhold	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	(6.015.554)	(5.015.554)
Årets resultat	0	(104.451)	(104.451)
Egenkapital ultimo	1.000.000	(6.120.005)	(5.120.005)

Noter

1. Going concern

Som følge af manglende udlejning har moder- og datterselskabet en utilstrækkelig likviditet til at betale aftalte ydelser til samtlige finansielle kreditorer. Moderselskab og datterselskaberne er i løbende, tæt og god dialog med koncernens finansieringskilder om ejendommens drift med henblik på en kontrolleret afvikling af selskabet, herunder salg af ejendommen på bedst mulige vilkår. I det nuværende ejendomsmarked, hvor det er vanskeligt at fremskaffe finansiering forventer ledelsen dog at et salg kan trække ud. Ledelsen forventer, men har ikke modtaget, bekræftelse på at de finansielle engagementer kan opretholdes og udvides i takt med behov herfor, indtil ejendommen er afhændet. Ledelsen aflægger derfor årsregnskabet med henblik på selskabets fortsatte drift.

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
	kr.
2. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.544.097
Kostpris ultimo	4.544.097
Nedskrivninger primo	(4.544.097)
Nedskrivninger ultimo	(4.544.097)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed omfatter:	
Klyvan Holding AB, Luleå, Sverige ejerandel 100%	

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab. Ledelsen anser forudsætningerne herfor opfyldt.

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
Klyvan Holding AB, Luleå	Sverige	AB	100,00
Klyvan Holding AB2, Luleå	Sverige	AB	100,00
AB Klyvan, Luleå	Sverige	AB	100,00

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
Aktier	1.000	1.000,00	1.000.000
	<u>1.000</u>		<u>1.000.000</u>

Der er ikke udstedt aktiebrev.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Aktier i Klyvan Holding AB er pantsat til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter..

5. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende med mere end 5 % af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Arndt Holding ApS, Christiansholms Parallelvej 8A, 2930 Klampenborg.

Bertelsen Ejendomme ApS, Eskemosevej 27, 4681 Herfølge.

Fulling & Hjermind Ejendomme A/S under konkurs, Søbakken 10A, 2920 Charlottenlund.

Fussing ApS, Christiansholms Tværvvej 14, 2930 Klampenborg

Investeringsselskabet af 19.6.1992 ApS, Skælskørvej 45, 4180 Sorø

Strandgaard Danmark A/S under konkurs, Marienlystvej 14, 8600 Silkeborg

Tandlæge Ulrik Nørregård ApS, Slotsgade 18, 5000 Odense C.

Consultlocus A/S, Svanemøllevej 65, 2900 Hellerup