

Eriksen Holding, Risskov ApS

Skolegade 5, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 29 20 98 39



Årsrapport for 2012

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. april 2013

Som dirigent:

.....
Erik Brøste

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Usikkerhed om going concern	10
Usikkerhed om indregning og måling	10
Personaleomkostninger	11
Finansielle indtægter	11
Finansielle omkostninger	11
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	12
Anpartskapital	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13

Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Skolegade 5, 8000 Aarhus C
CVR-nr.	29 20 98 39
Telefon	+45 87 32 12 20
Telefax	+45 87 30 34 19
Direktion	Poul Eriksen, statsautoriseret ejendomsmægler
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 38 A, 8230 Åbyhøj - Aarhus Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 86 15 76 33
Bankforbindelse	Spar Nord

Beretning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab.

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 henhold til ledelsens salgs- og udlejningsforventninger. Da værdiansættelserne indeholder subjektive elementer, er disse behæftet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 2.215.081, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.269.460.

Koncernen forhandler med Sparbank om forlængelse og udvidelse af bestående kreditrammer til finansiering af driften og investering i ejendomsudviklingsprojekter i de førstkomende år. Dette er væsentligt for selskabets fortsatte drift, og årsrapporten er aflagt under forudsætning af, at kreditudvidelsen imødekommes. Ledelsen forventer, at forhandlingen falder positivt ud. Som følge heraf er årsrapporten aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet 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 2012 for Eriksen Holding, Risskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernen og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncernen og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. april 2013

Direktionen:

.....
Poul Eriksen
statsautoriseret ejendomsmægler

Til anpartshaverne i Eriksen Holding, Risskov ApS

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Eriksen Holding, Risskov ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af koncernens og 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 2, 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, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Endvidere skal vi henviser til note 3, hvor usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme omtales.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

Aarhus, den 12. april 2013

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

John Sørensen
statsautoriseret revisor

Henrik Andersen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2012 kr.	2011 kr.	2012 kr.	2011 kr.
	63.625.820	62.825.879	0	0
	48.895.239	72.732.015	0	0
	<u>1.173.286</u>	<u>1.247.207</u>	<u>9.750</u>	<u>11.002</u>
	13.557.295	-11.153.343	-9.750	-11.002
4	1.701.253	2.365.960	0	0
	<u>0</u>	<u>269.539</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	11.856.042	-13.788.842	-9.750	-11.002
	0	0	-2.206.300	0
5	532.278	256.560	1.093	1.084
6	<u>8.991.335</u>	<u>9.333.960</u>	<u>204</u>	<u>150</u>
	3.396.985	-22.866.242	-2.215.161	-10.068
7	<u>1.912.212</u>	<u>57.000</u>	<u>-80</u>	<u>-126</u>
	<u>1.484.773</u>	<u>-22.923.242</u>	<u>-2.215.081</u>	<u>-9.942</u>
Forslag til resultatdisponering				
			<u>-2.215.081</u>	<u>-9.942</u>
			<u>-2.215.081</u>	<u>-9.942</u>

Balance pr. 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2012 kr.	2011 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Aktiver				
Anlægsaktiver				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>15.194</u>	<u>15.194</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
8 Materielle anlægsaktiver	<u>15.194</u>	<u>15.194</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>11.167.044</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>11.167.044</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.182.238</u>	<u>15.194</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver				
Varer under fremstilling	<u>106.353.108</u>	<u>149.177.622</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger	<u>106.353.108</u>	<u>149.177.622</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	22.344	1.797.133	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	54.194	53.724
Tilgodehavende selskabsskat	0	0	0	3.000
Andre tilgodehavender	<u>4.529.918</u>	<u>699.746</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>4.552.262</u>	<u>2.496.879</u>	<u>54.194</u>	<u>56.724</u>
Likvide beholdninger	<u>4.650.741</u>	<u>16.373.596</u>	<u>26.009</u>	<u>30.250</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>115.556.111</u>	<u>168.048.097</u>	<u>80.203</u>	<u>86.974</u>
Aktiver i alt	<u>126.738.349</u>	<u>168.063.291</u>	<u>80.203</u>	<u>86.974</u>

Balance pr. 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2012 kr.	2011 kr.	2012 kr.	2011 kr.
	Passiver			
	Egenkapital			
9	40.000.000	40.000.000	125.000	125.000
	Overført resultat	<u>103.105.025</u>	<u>-2.394.460</u>	<u>-179.379</u>
	Egenkapital i alt	<u>-63.105.025</u>	<u>-2.269.460</u>	<u>-54.379</u>
	Hensatte forpligtelser			
	Hensættelse vedr. kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.205.606</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>2.205.606</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.229.678	4.407.896	0
	Ansvarlig lånekapital	<u>25.600.000</u>	<u>25.600.000</u>	<u>0</u>
10	Langfristede gældsforpligtelser	<u>28.829.678</u>	<u>30.007.896</u>	<u>0</u>
	Kreditinstitutter i øvrigt	152.198.355	191.143.345	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.426.758	1.056.356	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	12.807
	Anden gæld	<u>7.388.583</u>	<u>10.424.492</u>	<u>131.250</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>161.013.696</u>	<u>202.624.193</u>	<u>144.057</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>189.843.374</u>	<u>232.632.089</u>	<u>144.057</u>
	Passiver i alt	<u>126.738.349</u>	<u>168.063.291</u>	<u>80.203</u>
			<u>86.974</u>	

Egenkapitalopgørelse

Koncern (kr.)	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2012	40.000.000	-104.568.798	-64.568.798
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-21.000	-21.000
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>1.484.773</u>	<u>1.484.773</u>
Egenkapital pr. 31/12 2012	<u>40.000.000</u>	<u>-103.105.025</u>	<u>-63.105.025</u>
Moderselskab (kr.)	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2012	125.000	-179.379	-54.379
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-2.215.081</u>	<u>-2.215.081</u>
Egenkapital pr. 31/12 2012	<u>125.000</u>	<u>-2.394.460</u>	<u>-2.269.460</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eriksen Holding, Risskov ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat og regulering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

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).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der hæftes for gælden hos kapitalandelen.

Varebeholdninger

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 projekter med t.kr. 10.278.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

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.

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 betaling vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

2. Usikkerhed om going concern

Koncern

En forudsætning for datterselskabers 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.

Eriksen Holding, Risskov ApS har stillet sikkerhed for et datterselskabs engagement med Nordea. Den til pantet svarende negative andel af kapitalandelen er i moderselskabets regnskab hensat under forpligtelser. Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser, hvorfor øvrige negative kapitalandele er indregnet til nul.

3. Usikkerhed om indregning og måling

Koncern

På grund af de vanskelige forhold på ejendomsmarkedet er der væsentlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af datterselskabernes ejendomme. Ejendommene er vurderet af ekstern mægler og nedskrevet under hensyntagen til denne. Da værdiansættelserne indeholder subjektive elementer, er disse behæftet med usikkerhed.

	Koncern		Morderselskab	
	2012 kr.	2011 kr.	2012 kr.	2011 kr.
4. Personaleomkostninger				
Personaleomkostninger er opgjort således:				
Lønninger	1.659.005	2.307.051	0	0
Pensioner	26.182	34.048	0	0
Andre omkostninger til social sikring	9.553	14.337	0	0
Andre personaleomkostninger	6.513	10.524	0	0
	<u>1.701.253</u>	<u>2.365.960</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Morderselskab				
Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.				
5. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	1.084	1.084
Andre finansielle indtægter	532.278	256.560	9	0
	<u>532.278</u>	<u>256.560</u>	<u>1.093</u>	<u>1.084</u>
6. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	204	150
Andre finansielle omkostninger	8.991.335	9.333.960	0	0
	<u>8.991.335</u>	<u>9.333.960</u>	<u>204</u>	<u>150</u>
7. Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.912.212	57.000	-80	-126
	<u>1.912.212</u>	<u>57.000</u>	<u>-80</u>	<u>-126</u>

8. Materielle anlægsaktiver

Koncern (kr.)	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2012	<u>1.251.713</u>
Kostpris pr. 31/12 2012	<u>1.251.713</u>
Af- og nedskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2012	<u>1.236.519</u>
Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2012	<u>1.236.519</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	<u><u>15.194</u></u>

9. Anpartskapital

Moderselskabets anpartskapital har uændret været kr. 125.000 de seneste 7 år.

10. Langfristede gældsforpligtelser

Koncern

Af den langfristede gæld forfalder t.kr. 1.813 til betaling 5 år efter regnskabsårets udløb.

11. Sikkerhedsstillelser

Koncern

Koncernens selskaber har stillet selvskyldnerkaution og hæfter dermed indbyrdes for koncernens gæld til kreditinstitutter.

Til sikkerhed for koncernens realkreditlån t.kr. 3.230 er der stillet pant i respektive ejendomme.

Til sikkerhed for koncernens byggekreditter t.kr. 138.411 er der afgivet ejerpart i de respektive ejendomme.

Moderselskab

Til sikkerhed for Nordeas engagement med Storcenter Nord Hjørring ApS er stillet selvskyldnerkaution. Sikkerhedsstillelsen er maksimeret til t.kr. 3,6 mio. og engagementet udgør pr. balancedagen kr. 2,2 mio.

Der er ingen yderligere sikkerhedsstillelser

12. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Koncern

Selskabet er part i retssager relaterende sig til ejendommen, Købmagergade 48, København, og er indstævnet for et beløb på kr. 4.169.000.

