

## 3 Boel A/S

CVR-nr. 18 96 65 73

## Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2013.



Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for 3 Boel A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. maj 2013

### Direktion



Knud Boel Troelsen  
direktør

### Bestyrelse



Bent Kristian Winkler-Kristensen Knud Boel Troelsen  
førmand



Peter Boel Troelsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til aktionærerne i 3 Boel A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 3 Boel A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1. Årsrapporten er som omtalt i note 1 samt i anvendt regnskabspraksis aflagt efter realisationsprincippet, hvilket vurderes at give et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

### 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.

Herning, den 31. maj 2013

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	3 Boel A/S Nygade 8 A, st. 7400 Herning  CVR-nr.: 18 96 65 73 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Bent Kristian Winkler-Kristensen, formand Knud Boel Troelsen Peter Boel Troelsen
<b>Direktion</b>	Knud Boel Troelsen, direktør
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Sydbank A/S
<b>Dattervirksomheder</b>	Boel Living A/S, Herning 3 Boel Ejendomme A/S, Herning Aparcamientos la fuente S.L., Malaga FB Berlin Invest ApS, Herning
<b>Associerede virksomheder</b>	Industri Invest Herning A/S, Herning Domus Vision ApS, Herning Ejendomselskabet af 27.11.2008 ApS, Herning 2H Komplementar ApS, Herning K/S 2H, Herning, Herning CEE Real Estate Investment A/S, Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje aktier/anparter i helt eller delvist ejede dattervirksomheder og dermed beslægtede virksomheder.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og den økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har været præget af den finansielle krise, der har betydet, at selskabet har måtte foretage væsentlige nedskrivninger på kapitalandele og tilgodehavender hos datter- og associerede virksomheder.

Selskabet har tabt hovedparten af kapitalen og er afhængig af tilførsel af yderligere likviditet/kapital. Selskabet har samtidig ikke uvæsentlige eventualforpligtelser og aflægger derfor årsrapporten efter realisationsprincippet, hvilket vurderes at give et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 3 Boel A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter realisationsprincippet.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Opfylder de udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for perioden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, som er opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen. Dette gælder også kursdifferencer, som er opstået ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser.

Ved indregning af udenlandske dattervirksomheder, der er integrerede enheder, omregnes monetære poster til balancedagens kurs. Ikke-monetære poster omregnes til kursen på anskaffelsestidspunktet eller på tidspunktet for efterfølgende op- eller nedskrivning af aktivet. Resultatopgørelsens poster omregnes til transaktionsdagens kurs, idet poster afledt af ikke-monetære poster dog omregnes til historiske kurser for den ikke-monetære post.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige dattervirksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og valutakurstab på lån og afledte finansielle instrumenter, som er indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske dattervirksomheder, direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger 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 og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

#### **Erhvervede rettigheder**

Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne foretages over den forventede økonomiske brugstid, dog maksimalt 7 år.

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder. Forskelsbeløbet afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Såfremt realisationsværdien af dattervirksomheder og associerede virksomheder er forskellig fra ovenstående reguleres værdien til realisationsværdien.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne overtager 3 Boel A/S som administrationselskab hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kilde-skatter opstået indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsætning	98.579	928.500
Andre driftsindtægter	0	1.548.899
Andre eksterne omkostninger	<u>-2.099.409</u>	<u>-2.991.725</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-2.000.830</b>	<b>-514.326</b>
2 Personaleomkostninger	-609.933	-1.668.093
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-5.719.171</u>	<u>-3.568.617</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-8.329.934</b>	<b>-5.751.036</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder efter skat	-7.155.330	-1.397.003
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder efter skat	-10.124.932	-740.068
Andre finansielle indtægter	101.507	527.241
Andre finansielle omkostninger	<u>-2.444.390</u>	<u>-755.969</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-27.953.079</u></b>	<b><u>-8.116.835</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-27.953.079</u>	<u>-8.116.835</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-27.953.079</u></b>	<b><u>-8.116.835</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Erhvervede rettigheder	100.000	1.087.171
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>100.000</u>	<u>1.087.171</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	200.000	5.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>200.000</u>	<u>5.000.000</u>
3 Kapitalandele i dattervirksomheder	2.001	4.275.375
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	1.446.000	7.208.362
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.000.000	8.537.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.448.001</u>	<u>20.021.237</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.748.001</u></b>	<b><u>26.108.408</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	65.446
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.009.375	17.627.977
Tilgodehavende selskabsskat	21.660	0
Andre tilgodehavender	2.764.495	5.675.750
Tilgodehavender i alt	<u>3.795.530</u>	<u>23.369.173</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.933.538	1.744.659
Værdipapirer i alt	<u>1.933.538</u>	<u>1.744.659</u>
Likvide beholdninger	2.277.679	4.214.703
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>8.006.747</u></b>	<b><u>29.328.535</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.754.748</u></b>	<b><u>55.436.943</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Aktiekapital	14.000.000	14.000.000
6	Overført resultat	-13.468.651	14.484.428
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>531.349</u></b>	<b><u>28.484.428</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	9.848.133	25.234.990
	Gæld til tilknyttede virksomheder	184.544	811.534
	Anden gæld	1.190.722	905.991
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.223.399</u>	<u>26.952.515</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.223.399</u></b>	<b><u>26.952.515</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.754.748</u></b>	<b><u>55.436.943</u></b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		
9	<b>Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Årets resultat og den økonomiske udvikling levede ikke op til forventningerne og anses for utilfredsstillende.

Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har været præget af den finansielle krise, der har betydet, at selskabet har måtte foretage væsentlige nedskrivninger på kapitalandele og tilgodehavender hos datter- og associerede virksomheder.

Selskabet har tabt hovedparten af kapitalen og er afhængig af tilførsel af yderligere likviditet/kapital. Selskabet har samtidig ikke uvæsentlige eventualforpligtelser og aflægger derfor årsrapporten efter realisationsprincippet, hvilket vurderes at give et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	593.750	1.605.568
Andre omkostninger til social sikring	<u>16.183</u>	<u>62.525</u>
	<b><u>609.933</u></b>	<b><u>1.668.093</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>3</u>

### 3. Kapitalandele i dattervirksomheder

#### Dattervirksomheder:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Boel Living A/S	Herning	100 %
3 Boel Ejendomme A/S	Herning	100 %
Aparcamientos la fuente S.L.	Malaga	100 %
FB Berlin Invest ApS	Herning	100 %

### 4. Kapitalandele i associerede virksomheder

#### Associerede virksomheder:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Industri Invest Herning A/S	Herning	25 %
Domus Vision ApS	Herning	28,89 %
Ejendomselskabet af 27.11.2008 ApS	Herning	20 %
2H Komplementar ApS	Herning	33,33 %
K/S 2H, Herning	Herning	33,33 %
CEE Real Estate Investment A/S	Herning	50 %

**Noter**

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
<b>5. Aktiekapital</b>		
Aktiekapital 1. januar 2012	14.000.000	14.000.000
	<b><u>14.000.000</u></b>	<b><u>14.000.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 14.000 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**6. Overført resultat**

Overført resultat 1. januar 2012	14.484.428	22.601.263
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-27.953.079</u>	<u>-8.116.835</u>
	<b><u>-13.468.651</u></b>	<b><u>14.484.428</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Tilgodehavende vedr. Travel Hotel dkr. 2.678.449, beløbet er pantsat til Sydbank A/S.

Af selskabets likvider er tkr. 2.277 sikkerhedsstillet for bankgæld og kautioner.

Tilgodehavender samt aktier/anpartar i K/S Klosterstrasse, Domus Vision ApS, FB Berlin Invest A/S, Industri Invest Herning A/S, 2H Komplementar ApS, CEE Real Estate Invest A/S og K/S 2h, DV Invest I A/S ligger til sikkerhed for bankgæld.

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på tkr. 26.430. Det udskudte skatteaktiv er ikke aktiveret.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har overfor Jyske Bank A/S stillet selvskyldnerkaution for Haslev Projekt A/S' mellemværende tkr. 8.200. Til sikkerhed for mellemværendet har Haslev Projekt A/S afgivet pant i et udstillingshus og 14 grunde i Haslev.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution til Jyske Bank for alt mellemværende med HOT 61214 A/S. (tidligere Hjem A/S, forventes dækket af virksomhedspant).

Selskabet indestår overfor tredjemand for huslejebetalingen for lejemålet Bjødstrupvej 84, 7400 Herning. Årlig leje incl. moms tkr. 3.676. Udløb 30/6 2014. Forpligtelse i alt tkr. 5.514 incl. moms.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Travel Hotel GmbH's bankforbindelse max. tkr. 7.500. Bankforbindelsen har pant nom. teur. 6.500 i Travel Hotel GmbH's ejendom.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor trejdemand's bankforbindelse vedr. stillede arbejdsgarantier tkr. 218.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Dom Estate S.L.'s bankengagement 870 t.eur.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for Studios Inmobiliarios Dakota S.L.'s bankengagement maksimeret til 300 t.eur.

Der er indgået aftale om sponsorat årlig udgift tkr. 100 excl. moms i 5 år.

Selskabet har afgivet kaution for dattervirksomheds bankgæld m.v. tkr. 26.801. Dattervirksomheden har stillet grunde og bygninger m.v. til sikkerhed.

### 9. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Knud Boel Troelsen, Vardevej 55, 7400 Herning

Peter Boel Troelsen, Vibevej 53, 7330 Brande

Marianne Boel Nielsen, Kærvænget 4, 7480 Vibbjerg