

# **BEDER EJENDOMSSELSKAB A/S**

Årsrapport  
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/11/2012**

---

**Kirsten Brumé Rasmussen**  
**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**           BEDER EJENDOMSSELSKAB A/S  
Svendgårdsvej 3  
8330 Beder

CVR-nr:                 72400615  
Regnskabsår:         01/07/2011 - 30/06/2012

**Revisor**                ELLEY REVISION. REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Ydingvej 1  
8752 Østbirk  
CVR-nr:                 10938694

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt Årsrapporten for 2011/2012.

Vi erklærer i den forbindelse:

at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav, og

at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat. Det skal dog bemærkes, at pantebrevene er opført til kostpris efter fradrag for nedskrivninger, idet markedsværdien ikke kan fastsættes.

at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold som beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 30/11/2012

## Direktion

Kirsten Brume Rasmussen

## Bestyrelse

Kirsten Brume Rasmussen

Brian Brumé Rasmussen

Camilla Brumé Theill

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i BEDER EJENDOMSSKAB A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BEDER EJENDOMSSKAB 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.

## Forbehold

Unighed med ledelsen – måling af pantebreve.

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af pantebrevene. Henset til den aktuelle markedssituation har vi ikke mulighed for at udtale os om værdien heraf.

## **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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Selskabet havde indtil den 15. november 2011 et tilgodehavende hos direktionen, jævnfør note 6. Lånet er forrentet i overensstemmelse med reglerne i selskabsloven. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

### **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.

Østbirk, 30/11/2012

Claus Elley  
Registreret revisor  
Elley Revision Registreret Revisionsanspartsselskab

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet beskæftiger sig med investering i pantebreve og udlejningsejendomme og andet hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er, som i de foregående år, præget af den økonomiske krise og det finansielt dårligt fungerende boligmarked. Der er fortsat store tab på pantebreve, i indeværende år, 3,3 mill kr.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Den fortsatte økonomiske krise på det danske boligmarked medfører en væsentlig usikkerhed ved værdiansættelsen af selskabets pantebrevsbeholdning.

I forbindelse med årsafslutningen er der foretaget en gennemgang af beholdningen, og ud fra en risikovurdering af hvert enkelt pantebrev, er der foretaget de nødvendige nedskrivninger.

Selskabets investering i pantebreve er finansieret med lån i kreditinstitutter. Finansieringen er i al væsentlighed ydet på almindelige vilkår. Det er ledelsens opfattelse, at kreditinstituttet fortsætter engagementet.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning endnu ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten. Det er dog ledelsens vurdering, at selskabets beholdning af pantebreve vil blive frasolgt i nær fremtid.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Beder Ejendomsselskab A/S for 2011/2012 er udarbejdet efter bestemmelser for virksomheder i årsregnskabslovens regnskabsklasse B, og er i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af 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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

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

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

Valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta omregnes i danske kroner efter balancedagens kurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter, renteudgifter og øvrige finansielle omkostninger, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer og gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabs-året.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Sambeskatning

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom er opført til vurderet dagsværdi vurderet af uafhængig mægler. Denne værdi er yderligere reduceret for ledige lejemål.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver en begrænset levetid. Den værdi-forningelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investe-ringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systema-tisk afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten ”værdiregulering af ejendomme”.

Værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdispo-ne-ringen til reserve for dagsværdi investeringsaktiver under egenkapitalen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsporteføljen samt værdipapirer måles til kostpris. Der henvises til ledelsesberetning herom.

#### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen.

#### Beholdning af ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg er opført til overtaget restgæld kreditinstitutter med tillæg af afholdte ud-gifter og med fradrag af hensættelse til forventet tab. Ejendommene er købt på tvangsauktion for at minimere tab på pantebrevne.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter individuel vurdering.

Tilgodehavender hos søster- og moderselskab er over resultatopgørelsen nedskrevet til kr. 0.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteforpligtelser efter den balanceorienterede gældsmetode indregnes fuldt ud i balancen med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationstværdi. Udskudt skatteaktiv er indregnet til 0 kr.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelsen af gældsforholdet. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til nettorealisationstværdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>4.401.817</b>	<b>-2.968.906</b>
Personaleomkostninger .....	<b>1</b>	-64.794	-326.091
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver .....		-14.274	180.858
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>4.322.749</b>	<b>-3.114.139</b>
Andre finansielle indtægter .....		21.172	1.175.875
Øvrige finansielle omkostninger .....		-3.731.323	-4.167.341
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>612.598</b>	<b>-6.105.605</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>612.598</b>	<b>-6.105.605</b>
Skat af årets resultat .....	<b>2</b>	13.250	31.774
<b>Årets resultat</b> .....		<b>625.848</b>	<b>-6.073.831</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		625.848	-6.073.831
<b>I alt</b> .....		<b>625.848</b>	<b>-6.073.831</b>

# Balance 30. juni 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger .....		0	2.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2.900.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		55.776.479	63.590.426
Andre tilgodehavender .....		32.953	78.639
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>55.809.432</b>	<b>63.669.065</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>55.809.432</b>	<b>66.569.065</b>
Råvarer og hjælpematerialer .....		2.046.792	3.058.818
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>2.046.792</b>	<b>3.058.818</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		200	0
Tilgodehavende skat .....		36.225	54.749
Andre tilgodehavender .....		1.239.234	1.758.648
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	<b>4</b>	0	89.618
Periodeafgrænsningsposter .....		9.789	34.680
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.285.448</b>	<b>1.937.695</b>
Likvide beholdninger .....		2.187.538	919.616
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.519.778</b>	<b>5.916.129</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>61.329.210</b>	<b>72.485.194</b>

# Balance 30. juni 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		-18.908.583	-19.534.431
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>-18.408.583</b>	<b>-19.034.431</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		491.000	4.834.347
Gæld til banker .....		78.138.374	85.087.312
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		60.000	73.956
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		985.652	1.269.097
Anden gæld .....		62.331	254.913
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		436	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>79.737.793</b>	<b>91.519.625</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>79.737.793</b>	<b>91.519.625</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>61.329.210</b>	<b>72.485.194</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Løn og gager	54.590	316.550
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	10.204	9.541
	<u>64.794</u>	<u>326.091</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Årets sambeskatningsbidrag	13.250	31.774
	<u>13.250</u>	<u>31.774</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	3.714.167		
Tilgang	0		
Afgang	-3.714.167		
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>0</u>		
Opskrivninger primo	0		
Årets opskrivning	0		
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>		
Af- og nedskrivning primo	-814.167		
Årets afskrivning	0		
Tilbageførsel ved afgang	814.167		
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u>0</u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>0</u>		

#### 4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Lånet der er forrentet iht. Selskabslovens § 215,  
er ydet uden sikkerhedsstillelse.  
Beløbet er efterfølgende indbetalt.

#### 5. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	0	-19.534.431	0	-19.034.431
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	625.848	0	625.848
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>-18.908.583</b>	<b>0</b>	<b>-18.408.583</b>

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditfaciliteter er der deponeret værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på kr. 55,7 mio., tilgodehavende for kr. 295 t.kr. og likvide beholdninger for kr. 2,2 mio. kr. Værdipapirer bogført til kr. 55,7 mio. er ligeledes deponeret for sø-sterselskabet Østjysk Pantebrevsselskab A/S bankmellemværende. Værdier bogført til kr. 55,7 mio. ligger til sikkerhed for moderselskabets bankmellemværende. Selskabet har desuden kautioneret for søsterselskabet Østjysk Pantebrevsselskab A/S's bankmellemværende.

##### Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af Oras Holding ApS, Svendgårdsvej 3, 8330 Beder

**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 4. dec 2012.