

BEDER EJENDOMSSELSKAB A/S

Årsrapport
1. juli 2012 - 30. juni 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/11/2013

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: 01/07/2012 - 30/06/2013

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt Årsrapporten for 2012/2013.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 30/11/2013

Direktion

Kirsten Brume Rasmussen

Bestyrelse

Kirsten Brume Rasmussen

Brian Brumé Rasmussen

Camilla Brumé Theill

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i BEDER EJENDOMSSELSKAB A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BEDER EJENDOMSSELSKAB 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 at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der betydelig usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets egenkapital er negativ med 33 mill kr. Endvidere har selskabets bankforbindelse opsagt engagementet pr. 2. juli 2013. Vi finder det meget usikker om selskabet kan finde anden finansiering.

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.

Østbirk, 30/11/2013

Claus Elley

Registreret revisor

ELLEY REVISION. REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets pantebrevsbeholdning er solgt i indeværende år. Et salg der er sket med væsentlige tab. En konsekvens er, at selskabet står uden væsentlige aktiver, men med en betydelig gæld.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Umiddelbart efter regnskabsårets afslutning har selskabets bankforbindelse opsagt engagementet. I perioden indtil den endelige regnskabsafslutning, er der ikke sket yderligere.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Beder Ejendomsselskab A/S for 2012/2013 er udarbejdet efter bestemmelser for virksomheder i årsregnskabslovens regnskabsklasse B, og er i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”bruttoafkast på pantebreve samt driftsresultat ejendomme”.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder syge-dagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatop-gørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Beder Ejendomsinvest ApS (administrations-selskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrations-selskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Balance

Finansielle anlægsaktiver

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

Beholdning af ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg er opført til overtaget restgæld kreditinstitutter med tillæg af afholdte udgifter 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 koncernselskaber er over resultatopgørelsen i al væsentlighed 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 nettorealisationværdi. 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 nettorealisationværdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2012 - 30. jun 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Nettoomsætning		-11.353.461	4.472.514
Eksterne omkostninger		-90.039	-70.697
Bruttoresultat		-11.443.500	4.401.817
Personaleomkostninger	1	-7.346	-64.794
Resultat af ordinær primær drift		-11.450.846	4.337.023
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-26.975	-44.274
Andre finansielle indtægter		4.130	21.172
Øvrige finansielle omkostninger		-3.274.319	-3.731.323
Ordinært resultat før skat		-14.748.010	612.598
Ekstraordinært resultat før skat		-14.748.010	612.598
Skat af årets resultat	2	44.000	13.250
Årets resultat		-14.704.010	625.848
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-14.704.010	625.848
I alt		-14.704.010	625.848

Balance 30. juni 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		546.752	55.809.432
Finansielle anlægsaktiver i alt		546.752	55.809.432
Anlægsaktiver i alt		546.752	55.809.432
Råvarer og hjælpematerialer		189.567	2.046.792
Varebeholdninger i alt		189.567	2.046.792
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			185.706
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.000	200
Tilgodehavende skat		44.000	13.250
Andre tilgodehavender		15.647	1.086.292
Tilgodehavender i alt		82.647	1.285.448
Likvide beholdninger		69.540	2.187.538
Omsætningsaktiver i alt		341.754	5.519.778
AKTIVER I ALT		888.506	61.329.210

Balance 30. juni 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		-33.612.593	-18.908.583
Egenkapital i alt	3	-33.112.593	-18.408.583
Gæld til realkreditinstitutter			491.000
Gæld til banker		33.077.930	78.138.374
Leverandører af varer og tjenesteydelser			60.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		923.169	986.088
Anden gæld			62.331
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		34.001.099	79.737.793
Gældsforpligtelser i alt		34.001.099	79.737.793
PASSIVER I ALT		888.506	61.329.210

Noter

1. Personaleomkostninger

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Løn og gager	0	54.590
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	7.346	10.204
	<u>7.346</u>	<u>64.794</u>

2. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Aktuel skat	44.000	13.250
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>44.000</u>	<u>13.250</u>

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	0	-18.908.583	0	-18.408.583
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-14.704.010	0	-14.704.010
Egenkapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>-33.612.593</u>	<u>0</u>	<u>-33.112.593</u>

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditfaciliteter er der deponeret værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på kr. 547 t.kr. tilgodehavende for kr. 295 t.kr. og likvide beholdninger for kr. 66 t.kr.

Værdipapirer bogført til kr. 547 t.kr. er ligeledes deponeret for søsterselskabet Østjysk Pantebrevsselskab A/S bankmellemværende. Værdier bogført til kr. 547 t.kr. ligger til sikkerhed for moderselskabets bankmellemværende.

Selskabet har desuden kautioneret for søsterselskabet Østjysk Pantebrevsselskab A/S's bankmellemværende.