



Tlf: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CEE REAL ESTATE INVESTMENT A/S**

**ÅRSRAPPORT**

**2012**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juni 2013**

---

**Knud Boel Troelsen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CEE Real Estate Investment A/S Torvet 12 2 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 36 27 09 Stiftet: 3. april 2008 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Knud Boel Troelsen, formand Finn Poulsen
<b>Direktion</b>	Finn Poulsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for CEE Real Estate Investment A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. juni 2013

Direktion

---

Finn Poulsen

Bestyrelse

---

Knud Boel Troelsen  
Formand

---

Finn Poulsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i CEE Real Estate Investment A/S*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for CEE Real Estate Investment 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 vores revision 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 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomhed på, at selskabet har tabt hele sin aktiekapital. Der henvises til note 7 i den eksterne årsrapport og afsnit omkring betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning i ledelsesberetningen, hvor ledelsen redegør for, at selskabet forventeligt likvideres i det kommende regnskabsår. Aktiver og passiver er indregnet til realisationsværdier.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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 12. juni 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Karsten Mehlsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandel i datterselskab.

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

Selskabet har tabt hele sin aktiekapital.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Ledelsen forventer, at selskabet likvideres i løbet af det kommende regnskabsår, hvorfor regnskabet ikke aflægges efter going concern. Aktiver og passiver er aflagt efter realisationsprincippet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CEE Real Estate Investment A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, men ledelsen forventer at likvidere selskabet i det kommende regnskabsår, hvorfor selskabet ikke er going concern. Aktiver og passiver er indregnet 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Tab på aktier og tilgodehavender udgiftsføres under finansielle omkostninger.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

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.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andre eksterne omkostninger.....		-107.327	-33.986
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-107.327</b>	<b>-33.986</b>
Finansielle indtægter.....		316.332	253.396
Finansielle omkostninger.....		-11.211.474	-988.647
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-11.002.469</b>	<b>-769.237</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-11.002.469</b>	<b>-769.237</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-11.002.469	-769.237
<b>I ALT.....</b>		<b>-11.002.469</b>	<b>-769.237</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	1.848.572
Finansielle anlægsaktiver.....	1	0	1.848.572
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>1.848.572</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.600.000	15.692.680
Tilgodehavende selskabsskat.....		26.000	26.000
Tilgodehavender.....		1.626.000	15.718.680
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.626.000</b>	<b>15.718.680</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.626.000</b>	<b>17.567.252</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-13.232.109	-2.229.640
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>-12.732.109</b>	<b>-1.729.640</b>
Ansvarlig lånekapital.....		8.075.000	9.500.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.075.000	9.500.000
Gæld til pengeinstitutter.....		3	8.334.490
Gæld til associerede virksomheder.....		6.209.982	1.427.402
Anden gæld.....		73.124	35.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.283.109	9.796.892
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.358.109</b>	<b>19.296.892</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.626.000</b>	<b>17.567.252</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		
Usikkerhed ved going concern	7		

## NOTER

## Note

**Finansielle anlægsaktiver**

1

	Kapitalandele i dattervirksom- heder
Kostpris 1. januar 2012.....	1.848.572
Afgang.....	-1.251.172
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>	<b>597.400</b>
Årets nedskrivning.....	-597.400
<b>Ned- og afskrivninger 31. december 2012.....</b>	<b>-597.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>	<b>0</b>

**Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)**

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
CEE Real Estate Investment s.r.o. (Tjekkiæt)....	-2.017.943	-16.324	100
	<b>-2.017.943</b>	<b>-16.324</b>	

**Egenkapital**

2

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	500.000	-2.229.640	-1.729.640
Forslag til årets resultatdisponering.....		-11.002.469	-11.002.469
<b>Egenkapital 31. december 2012.....</b>	<b>500.000</b>	<b>-13.232.109</b>	<b>-12.732.109</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden selskabets stiftelse.

	2012 kr.	2011 kr.
<b>Aktiekapital</b>		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

3

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital.....	9.500.000	8.075.000	0	0
	<b>9.500.000</b>	<b>8.075.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b> Ingen.	<b>4</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Ingen.	<b>5</b>
<b>Ejerforhold</b> Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen: 3 Boel A/S Nygade 8 A ST 7400 Herning  Konsortium Via Fontana A/S Nørre Allé 11 7400 Herning	<b>6</b>
<b>Usikkerhed ved going concern</b> Ledelsen forventer, at selskabet likvideres i løbet af det kommende regnskabsår, hvorfor regnskabet ikke aflægges efter going concern. Aktiver og passiver er aflagt efter realisationsprincippet.	<b>7</b>