

Bodé Invest ApS

CVR-nr. 26 67 42 63

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2013.

Per Bodé
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Bodé Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 20. juni 2013

Direktion

Per Bodé

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bodé Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bodé Invest ApS 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, skal vi henvise til note 1 Usikkerhed om forsat drift i årsregnskabet, hvordi ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan forsætte sin drift og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætningen om forsat drift. Vi er med baggrund heri enig med ledelsen i grundlaget for, at årsregnskabet aflægges under forudsætningen om forsat drift.

Uden at modificere vores konklusion, skal vi ligeledes henvise til note 2 Usikkerhed ved indregning eller måling i årsregnskabet, hvori ledelsen har beskrevet konsekvenserne i værdiansættelsen af selskabets ejendomme ved ændringer i afkastkravet til selskabets ejendomme.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet i strid med Selskabsloven har ydet lån til en anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

København, den 20. juni 2013

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Jan Tønnesen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bodé Invest ApS	
	Stenås 1	
	2670 Greve	
	CVR-nr.:	26 67 42 63
	Hjemsted:	Greve
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Per Bodé	
Revision	AP Statsautoriserede Revisorer P/S	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet og usikkerhed ved indregning og måling

Sekslabets aktivitet har i lighed med tidligere år primært været koncentreret omkring udlejning af to større erhvervsejendomme beliggende henholdsvis på Centervej 12-38 i Sorø og Nydamsvej 53 i Hørning.

Ejendommen i Sorø er udlejet til en række lejere, men har i årets løb været præget af en del tomgang.

Ejendommen i Hørning er udlejet til én lejer på en oprindelig 8 årig lejekontrakt. Primo 2013 blever der forhandlet en lejenedsættelse i hus med lejer mod, at uopsigeligheden på lejemålet blev forlænget i 2 år, hvorved der resterer 7 år. Lejenedsættelsen har medført en værdiregulering af ejendommen. Ejendommen bidrager fortsat med et positivt bidrag til selskabets resultat.

Som følge af den finansielle krise, som selskabet for alvor begyndte at mærke effekten af i efteråret 2007, er den årlige værdiregulering af ejendommene negativ. Til grund for værdiansættelsen ligger skøn baseret på mæglervurderinger foretaget sidste år samt skøn over afkastkrav. Der har tidligere år været benyttet dels mæglervurderinger og dels egne beregninger i form af afkastmodeller, hvortil der kommer skøn over afkastkrav. I den følgende tabel er vist de seneste års udvikling på området.

	2009	2010	2011	2012
Værdiregulering, t.kr.	-4.154	-19.560	-8.300	-8.418
Bogført værdi fast ejendomme, t.kr	116.560	97.000	88.700	80.400
Gennemsnitlig afkastprocent	7,13%	9,00%	9,50%	9,55%

Selskabets resultat for 2012 er, med baggrund i tilpasning af ejendommenes handelsværdi utilfredsstillende.

For 2013 forventes en forbedring i selskabets samlede resultat.

Eventualforpligtelser

Der er i 2009 givet pantsætning i selskabets lejeindtægter til selskabets hovedbankforbindelse.

Selskabet har stillet sikkerhed i selskabets aktiver, som er lagt til sikkerhed for selskabets bankgæld samt moderselskabets bankgæld.

Der henvises til noten om pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Ledelsesberetning

Fortsat drift

Selskabets moderselskab fik i marts 2012 vedtaget et rekonstruktions forslag i Skifteretten i Roskilde. Rekonstruktionen indebærer en realisation af moderselskabets aktiver og efterfølgende fordeling af provenuet til selskabets kreditorer. I den forbindelse er det konstateret, at det kun er de pantsikret kreditorer, som delvist kan få sine forpligtelser indfriet.

Da driften af selskabets ejendomme giver likviditetsoverskud, har banken givet tilsagn om at selskabet af dette overskud kan afholde omkostninger til selskabets drift.

På baggrund af forventningerne til den økonomiske udvikling i 2013, viser de lagte budgetter, at selskabet det næste år har det nødvendige kapitalberedskab der er brug for i forbindelse med den løbende drift.

Selskabets ledelse har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bodé Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabets 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af fast ejendom, og opgøres ekskl. moms, afgifter og rabatter af de fastsatte vederlag og måles til dagsværdi af det fastsatte vederlag.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet, fællesomkostninger mv. indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, 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.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 12.300 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 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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bodé Invest ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatte opstået indenfor sambeskatningskredsen.

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.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2012	2011
Bruttofortjeneste	6.643.568	6.375.234
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.934.920	-7.450.011
3 Personaleomkostninger	-78.288	-374.169
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.338	-2.550
Resultat før finansielle poster	-371.978	-1.451.496
Andre finansielle indtægter	288.416	23.948
4 Andre finansielle omkostninger	-5.379.264	-7.605.805
Resultat før skat	-5.462.826	-9.033.353
5 Skat af årets resultat	1.249.445	1.569.883
Årets resultat	-4.213.381	-7.463.470
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-4.213.381	-7.463.470
Disponeret i alt	-4.213.381	-7.463.470

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
6	Grunde og bygninger	80.400.000	88.700.000
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	2.338
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>80.400.000</u>	<u>88.702.338</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>80.400.000</u>	<u>88.702.338</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	564.304
	Udskudt skatteaktiv	628.445	0
	Andre tilgodehavender	155.567	47.063
8	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
	Tilgodehavender i alt	<u>784.012</u>	<u>611.367</u>
9	Likvide beholdninger	<u>4.402.197</u>	<u>4.402.197</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.186.209</u>	<u>5.013.564</u>
	Aktiver i alt	<u>85.586.209</u>	<u>93.715.902</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2012	2011
Egenkapital			
10	Anpartskapital	125.000	125.000
11	Overført resultat	-8.397.822	-4.184.440
Egenkapital i alt		-8.272.822	-4.059.440
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	0	621.000
Hensatte forpligtelser i alt		0	621.000
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	62.765.904	65.445.268
	Deposita	725.231	754.781
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	63.491.135	66.200.049
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.299.414	1.113.647
	Gæld til pengeinstitutter	21.339.356	22.600.746
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	45.000	12.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3.870
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.056.249	6.688.773
	Anden gæld	627.877	534.757
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.367.896	30.954.293
Gældsforpligtelser i alt		93.859.031	97.154.342
Passiver i alt		85.586.209	93.715.902

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Usikkerhed om forsat drift

Selskabets moderselskab fik i marts 2012 vedtaget et rekonstruktions forslag i Skifteretten i Roskilde. Rekonstruktionen indebærer en realisation af moderselskabets aktiver og efterfølgende fordeling af provenuet til selskabets kreditorer. I den forbindelse er det konstateret, at det kun er de pantsikret kreditorer, som delvist kan få sine forpligtelser indfriet.

Da driften af selskabets ejendomme giver likviditetsoverskud, har banken givet tilsagn om at selskabet af dette overskud kan afholde omkostninger til selskabets drift.

På baggrund af forventningerne til den økonomiske udvikling i 2013, viser de lagte budgetter, at selskabet det næste år har det nødvendige kapitalberedskab der er brug for i forbindelse med den løbende drift.

Selskabets ledelse har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Grunde og bygninger:

Til grund for værdiansættelsen ligger skøn baseret på mæglervurderinger foretaget tidligere år samt egne skøn over afkastkrav. Der har tidligere år været benyttet dels mæglervurderinger og dels egne beregninger i form af afkastmodeller, hvortil kommer skøn over afkastkrav.

Der er benyttet lejeforhold pr. 1 januar 2013 samt skøn over driftsomkostninger for 2013.

Selskabet ejer 2 ejendomme hvor afkastkravet er fastsat således:

	2010	2011	2012
Sorø	8,43%	8,43%	8,45%
Hørning	9,62%	9,62%	9,62%
Gennemsnitligt	9,00%	9,55%	9,55%

Der er løbende foretaget mindre korrektioner af beregningsmodellerne over årene.

Konsekvenserne af ændringer i afkastkravet kan illustreres således (t.kr.):

Afkastkrav	10,00%	10,50%
Markedsværdi	76.805	73.148
Resultat	-6.797	-9.540
Egenkapital	-10.857	-13.600

Noter

	2012	2011
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	78.288	369.000
Andre omkostninger til social sikring	0	5.169
	78.288	374.169
4. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	333.030	303.691
Andre renteomkostninger	5.046.234	7.302.114
	5.379.264	7.605.805
5. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-1.249.445	-1.550.900
Regulering af tidligere års skat	0	-18.983
	-1.249.445	-1.569.883
6. Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2012		39.550
Tilgang		0
Kostpris 31. december 2012		39.550
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012		37.212
Årets af- og nedskrivninger		2.338
Af- og nedskrivninger 31. december 2012		39.550
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		0

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
7. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2012	103.435.751	103.435.751
Tilgang i årets løb	<u>117.965</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>103.553.716</u>	<u>103.435.751</u>
Nedskrivninger 1. januar 2012	-14.735.751	-6.435.751
Værdiregulering	<u>-8.417.965</u>	<u>-8.300.000</u>
Nedskrivninger 31. december 2012	<u>-23.153.716</u>	<u>-14.735.751</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>80.400.000</u>	<u>88.700.000</u>
8. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos anpartshaver er i regnskabsåret blevet renteberegnet med 10,05 %, således at lånet udgjorde t.kr. 3.117 i alt. Lånet er lig med tidligere år nedskrevet til t.kr. 0 pr. 31. december 2012.		
9. Likvide beholdninger		
Danske Bank	<u>4.402.197</u>	<u>4.402.197</u>
	<u>4.402.197</u>	<u>4.402.197</u>
Indestående i pengeinstitut t.kr. 4.402 er pansat overfor realkreditinstitut.		
10. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2012	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-4.184.441	3.279.030
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-4.213.381</u>	<u>-7.463.470</u>
	<u>-8.397.822</u>	<u>-4.184.440</u>

Noter

	31/12 2012	31/12 2011
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark, Centervej 12-38	24.401.947	25.018.311
Realkredit Danmark, Nydamsvej 53	39.663.371	41.540.604
	64.065.318	66.558.915
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.299.414	-1.113.647
	62.765.904	65.445.268
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	49.109.000	52.964.000

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditbelåning:

Til sikkerhed for priotetsgæld, bogført på balancedagen til t.kr 24.402 er der givet pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør t.kr. 44.000.

Af den samlede realkreditbelåning på t.kr. 24.402 er lån med restgæld ultimo 2012 på t.kr 14.290 optaget som et inkonvatibelt rentetilpasningslån hvor renten er fast indtil ultimo 2013. Den resterende realkreditbelåning består af fastforentede annuitetslån.

Til sikkerhed for priotetsgæld, bogført til t.kr. 39.663, er der givet pant i fast ejendom, bogført til t.kr. 36.400. For samme gæld er der givet pant i bankindestående på t.kr. 4.402.

Bankgæld:

Til sikkerhed for bankgæld, samlet bogført til t.kr. 17.976, er givet pant i skadesløsbreve på i alt t.kr. 37.500 lyst i fast ejendom med bogført værdi på t.kr. 44.000

Til sikkerhed for bankgæld, samlet bogført til t.kr. 3.363 er givet pant i ejerpantebrev på t.kr. 5.750 lyst i fast ejendom med bogført værdi på t.kr. 44.000

Der er afgivet transporterklæring (husleje) med pant i ejendomme bogført til t.kr. 80.400 over for egen bankgæld.

Et ejerpantebrev på t.kr. 13.720, tinglyst i ejendom bogført til t.kr. 44.000 er givet som pant for banklån på t.kr. 5.265

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Moderselskabsforpligtelser:

De ovennævnte skadesløsbreve, t.kr. 37.500 samt ejerpantebrevet på t.kr. 13.720, ligger også til sikkerhed for moderselskabets bankgæld.

Den ovenfor anførte transporterklæring gælder også for moderselskabets bankgæld.