



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

HENEF A/S

CVR-nr. 17 14 90 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2013.

Christian Kruse-Madsen
Dirigent

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789



Aalborg

Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk



København

Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk



Aars

Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk

Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

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	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for HENEF 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.

Charlottenlund, den 28. maj 2013

Direktion

Per Solberg Hansen

Bestyrelse

Adv. Christian Kruse-Madsen

Anette Engbjerg

Knud Carsten Bernard Lønfeldt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i HENEF A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HENEF 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, skal vi gøre opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er betinget af at selskabets bankforbindelser stiller den fornødne likviditet til rådighed. Der er foreløbigt indgået aftale med bankerne herom for 2013. Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver med et betydeligt beløb pr. 31. december 2012. Der henvises til note 10 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabets hovedaktionær træder tilbage for et tilgodehavende på tkr. 15.621. Ledelsen har på disse baggrunde aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje

Vi henviser til note 4 i årsregnskabet samt til ledelsesberetningen for omtale af usikkerheden ved indregning af selskabets ejendomme til dagsværdi.

Endvidere henvises til note 8 i årsregnskabet samt ledelsens omtale af tabet af selskabets egenkapital i ledelsesberetningen.

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 28. maj 2013

NIELSEN & CHRISTENSEN

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Moldrup

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	HENEF A/S c/o Dansk Financia A/S Charlottenlund Stationsplads 2 2920 Charlottenlund CVR-nr.: 17 14 90 40 Stiftet: 1. juli 1993 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Adv. Christian Kruse-Madsen Anette Engbjerg Knud Carsten Bernard Lønfeldt
Direktion	Per Solberg Hansen
Revision	Nielsen & Christensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

HENEF A/S er et ejendomsselskab med aktivitet primært på ejerskab af udlejningsejendomme hovedsageligt med beboelseslejemål og udvikling af disse. Selskabet ejer 10 udlejningsejendomme samt en 50 % ejerandel i et ejendomsinteressentskab. Det vil fortsat være selskabets formål at eje og udvikle udlejningsejendomme fremover.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi efter en individuel værdifastsættelse på baggrund af en afkastbaseret model. I det nuværende ejendomsmarked er det behæftet med en usikkerhed, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast af investering i de pågældende ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 17,3 mio. kr. mod 17,2 mio. kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -0,9 mio. kr. mod -49,9 mio. kr. sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i årets løb solgt en af sine ejendomme.

Det er ikke lykkedes selskabet at genvinde sin egenkapital i 2012, og egenkapitalen er ved udgangen af 2012 og ved aflæggelsen af denne årsrapport fortsat negativ. I konsekvens heraf påregner ledelsen snarest muligt i løbet af 2013 at foreslå en hel eller delvis rekonstruktion af egenkapitalen.

For at støtte selskabet i denne vanskelige periode har selskabets hovedaktionær afgivet tilbagetrædelseserklæring for et tilgodehavende, der overstiger den negative egenkapital. Der henvises herom til note 10.

Den forventede udvikling

Det forventes, at selskabets resultat i 2013, efter finansieringsudgifter men før værdireguleringer og reguleringer på finansielle aktiver, vil være nogenlunde uændret i forhold til 2012.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets bankforbindelse frigiver likviditet fra pantsatte sikringskonti. Der er foreløbigt indgået aftale herom for 2013. Ledelsen har forudsat, at der tillige opnås en tilfredsstillende aftale for 2014 og har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er yderligere en af selskabets ejendomme blevet solgt, hvilket hjælper på den likviditetsmæssige situation i selskabet. Endvidere er selskabets kapitalandel blevet afhændet til bogført værdi. Der er ikke indtruffet andre begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HENEF A/S 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.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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 administration, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og tab på debitorer.

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 indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

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

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

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 investerings ejendom 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 investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investerings ejendomme”.

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

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i 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.

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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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 HENEF A/S forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	17.319.202	17.188.367
Andre eksterne omkostninger	-6.718.454	-6.812.529
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.412.761	-55.192.257
Bruttoresultat	19.013.509	-44.816.419
1 Personaleomkostninger	-374.500	0
Andre driftsomkostninger	-2.428.604	0
Driftsresultat	16.210.405	-44.816.419
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	1.223.643
Andre finansielle indtægter	277.255	2.151.905
Nedskrivning af finansielle aktiver	-6.470.302	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-12.535.999	-11.658.424
Resultat før skat	-2.518.641	-53.099.295
3 Skat af årets resultat	1.640.859	3.226.176
Årets resultat	-877.782	-49.873.119
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-877.782	-49.873.119
Disponeret i alt	-877.782	-49.873.119

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	321.500.000	326.908.365
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>321.500.000</u>	<u>326.908.365</u>
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	500.000	6.532.802
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>500.000</u>	<u>6.532.802</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>322.000.000</u>	<u>333.441.167</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.080.967	98.719
	Andre tilgodehavender	16.489	0
	Periodeafgrænsningsposter	37.409	40.877
	Tilgodehavender i alt	<u>10.134.865</u>	<u>139.596</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.009.110</u>	<u>1.523</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>12.143.975</u>	<u>141.119</u>
	Aktiver i alt	<u>334.143.975</u>	<u>333.582.286</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
8	Overført resultat	-23.729.549	-18.053.268
	Egenkapital i alt	-13.729.549	-8.053.268
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	268.351.123	269.019.204
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.279.977
	Deposita og forudbetalt leje	7.417.614	7.168.603
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>275.768.737</u>	<u>278.467.784</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.104.077	13.945.502
	Gæld til pengeinstitutter	16.805.049	1.006.103
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	831.878	317.765
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.621.187	14.377.131
	Anden gæld	37.742.596	33.521.269
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>72.104.787</u>	<u>63.167.770</u>
	Gældsforpligtelser i alt	347.873.524	341.635.554
	Passiver i alt	334.143.975	333.582.286
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			
13 Nærtstående parter			

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>374.500</u>	<u>0</u>
	<u>374.500</u>	<u>0</u>
 2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	579.100	539.331
Andre finansielle poster	<u>11.956.899</u>	<u>11.119.093</u>
	<u>12.535.999</u>	<u>11.658.424</u>
 3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat (andel af sambeskatning)	-1.640.859	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-3.226.176</u>
	<u>-1.640.859</u>	<u>-3.226.176</u>

Noter

	31/12 2012	31/12 2011
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	305.063.084	303.723.469
Tilgang i årets løb	154.610	1.339.615
Afgang i årets løb	-15.496.993	0
Kostpris 31. december 2012	289.720.701	305.063.084
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	21.845.281	69.895.147
Årets regulering til dagsværdi	8.921.872	-48.049.866
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	1.012.146	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	31.779.299	21.845.281
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	321.500.000	326.908.365

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	4,59
Laveste afkastprocent	1,98

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Der gøres opmærksom på, at ved værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi er en vis usikkerhed for, hvad eventuelle købere vil kræve i afkast af investering i den pågældende ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 66.400 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -13.730 t.kr. til -79.000 t.kr.

Noter

	31/12 2012	31/12 2011
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2012	23.758.858	22.938.858
Tilgang i årets løb	87.500	820.000
Kostpris 31. december 2012	23.846.358	23.758.858
Opskrivninger 1. januar 2012	-17.226.056	-18.001.203
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-448.496
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	1.223.643
Nedskrivning til dagsværdi	-6.120.302	0
Opskrivninger 31. december 2012	-23.346.358	-17.226.056
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	500.000	6.532.802

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
I/S Adelaide	København	50 %

Kapitalandelen er efter regnskabsårets udløb solgt for det i regnskabet indregnede beløb på kr. 500.000.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2012	10.000.000	10.000.000
	10.000.000	10.000.000

Aktiekapitalen er fordelt på aktier á kr. 1.000 eller multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7. Egne kapitalandele

Egne kapitalandele 1. januar 2012	464.000	468.000
Afhændelse i årets løb	0	-4.000
Nedskrivning egne kapitalandele	-464.000	-464.000
	0	0

Der har ikke været køb eller salg i året. Nom. 464.000 svarer til 464 stk.

Noter

	31/12 2012	31/12 2011		
8. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2012	-18.053.268	50.042.634		
Årets regulering termin/renteswap	-4.798.499	-18.222.783		
Årets overførte overskud eller underskud	-877.782	-49.873.119		
	-23.729.549	-18.053.268		
9. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2012	Gæld i alt 31/12 2011
Gæld til realkreditinstitutter	1.104.077	250.515.264	269.455.200	270.062.754
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	15.181.929
	1.104.077	250.515.264	269.455.200	285.244.683
10. Gæld til tilknyttede virksomheder				
Kortfristet gæld til tilknyttet virksomhed			15.621.187	14.377.131
			15.621.187	14.377.131

Selskabets hovedaktionær har afgivet en tilbagetrædelseserklæring for sit tilgodehavende.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bank- og realkreditinstitutter, 285.651 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 321.500 t.kr.

Selskabets bankforbindelser som består af Nykredit Bank A/S, Nykredit Realkredit, samt Jyske Bank A/S har taget transport i nettosalgsprovenu ved salg af kapitalandel efter regnskabsårets afslutningen på DKK 500.000.

Selskabets bankforbindelser har endvidere taget transport i nettosalgsprovenu ved salg af ejendom foretaget efter regnskabsårets afslutning, samt i nettosalgsprovenu ved salg af ejendom i 2012 som i balancen er indregnet under tilgodehavender med 10.023 t.kr.

Selskabet har stillet egne aktier nom. 464.000 kr. til sikkerhed for selskabets og Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS' mellemværender med selskabets bankforbindelser.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt 41.500 t.kr. til sikkerhed for selskabets og Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS' mellemværender med selskabets bankforbindelser. Dertil er der til sikkerhed for selskabets gæld til Jyske Bank A/S givet sikkerhed i form af et ejerpantebrev på i alt 10.000 t.kr. og til sikkerhed for selskabets gæld til Nykredit Bank A/S givet pant i ejerpantebreve hhv. 1 mio.kr. og 3 mio.kr.

Under likvide beholdninger er indregnet et bankindestående på DKK 2.000.000 som indestår på en deponeringskonto i Jyske Bank A/S. Beløbet er deponeret i forbindelse med et salg af en ejendom.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået finansiel aftale om renteswap, som pr. 31. december 2012 udgør t.kr -36.656. Værdien heraf er indregnet under anden gæld.

13. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Bolux A/S

Hovedaktionær

Charlottenlund Stationsplads 2

2920 Charlottenlund

Ejerforhold

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

Bolux A/S, Charlottenlund Stationsplads 2, 2920 Charlottenlund

Anlej ApS, Lindegårdsvej 8, 2. th., 2920 Charlottenlund

Ll. Colbjørnsensgade 6-10 ApS, Charlottenlund Stationsplads 2, 2920 Charlottenlund