



# Rådhus Allé 12-14 ApS

CVR-nr. 32 08 55 12

## Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2013

---

Knud Mark Jakobsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Rådhus Allé 12-14 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.

Ølstykke, den 19. april 2013

**Direktion**

Knud Mark Jakobsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Rådhus Allé 12-14 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Rådhus Allé 12-14 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 afkræftende konklusion.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, har ledelsen i selskabet besluttet en afvikling af selskabets aktiver og forventer ikke at påbegynde anden aktivitet. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

### **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 har tabt over halvdelen af anpartskapitalen. I strid med selskabsloven er der ikke indenfor lovens tidsfrister stillet forslag til retablering af anpartskapitalen, 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.

Holbæk, den 19. april 2013

## **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans H. Hansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Rådhus Allé 12-14 ApS Udlejrevej 33 3650 Ølstykke
	CVR-nr.: 32 08 55 12
	Stiftet: 24. marts 2009
	Hjemsted: Egedal
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Knud Mark Jakobsen
<b>Revision</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje, udvikle og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Det ordinære resultat efter skat udgør -2.198 t.kr. mod 82 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Ledelsen har påbegyndt en afvikling af selskabets aktiver som medfører, at selskabets ejendom er indregnet til et forventet salgspvenu. Nedskrivningen som følge heraf 1.923 t.kr. er indregnet i resultatopgørelsen under regnskabsposten afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Årets resultat er endvidere påvirket negativt af nedskrivning på tilgodehavende hos KMJ Byg Holding ApS, hvor ledelsen har vurderet tilgodehavendet som uerholdeligt, som følge af dette selskabs finansielle stilling. Nedskrivning udgør 297 t.kr.

Ledelsen har ingen planer om at påbegynde anden aktivitet i selskabet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>234.273</b>	<b>351</b>
2 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.941.373	-19
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.707.100</b>	<b>332</b>
Andre finansielle indtægter	0	14
Nedskrivning af finansielle aktiver	-296.518	0
Andre finansielle omkostninger	-181.308	-228
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.184.926</b>	<b>118</b>
3 Skat af årets resultat	-13.225	-36
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.198.151</b>	<b>82</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	82
Disponeret fra overført resultat	-2.198.151	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.198.151</b>	<b>82</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>4.600.000</u>	<u>6.541</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.600.000</u>	<u>6.541</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.600.000</u></b>	<b><u>6.541</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>303</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>303</u>
	Likvide beholdninger	<u>230.072</u>	<u>176</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>230.072</u></b>	<b><u>479</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.830.072</u></b>	<b><u>7.020</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2012	2011
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Anpartskapital	125.000	125
6	Overført resultat	-1.973.552	225
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.848.552</b>	<b>350</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.853.493	2.963
	Gæld til pengeinstitutter	3.539.483	3.513
	Deposita	128.750	129
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.521.726</u>	<u>6.605</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	109.566	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.107	29
	Selskabsskat	13.225	36
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>156.898</u>	<u>65</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.678.624</u></b>	<b><u>6.670</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.830.072</u></b>	<b><u>7.020</u></b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har påbegyndt en afvikling af selskabets aktiver som medfører, at selskabets ejendom er indregnet til et forventet salgssprovenu. Nedskrivningen som følge heraf 1.923 t.kr. er indregnet i resultatopgørelsen under regnskabsposten afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Ledelsen har ingen planer om at påbegynde anden aktivitet i selskabet.

	2012 kr.	2011 t.kr.
<b>2. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	1.941.373	19
	<b>1.941.373</b>	<b>19</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	13.225	36
	<b>13.225</b>	<b>36</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 1. januar 2012		6.593.250
<b>Kostpris 31. december 2012</b>		<b>6.593.250</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012		51.877
Årets af- og nedskrivninger		1.941.373
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2012</b>		<b>1.993.250</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012</b>		<b>4.600.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2012		5.150.000

## Noter

---

		31/12 2012 kr.	31/12 2011 t.kr.	
<b>5. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital 1. januar 2012		125.000	125	
		<b>125.000</b>	<b>125</b>	
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2012		224.599	143	
Årets overførte overskud eller underskud		-2.198.151	82	
		<b>-1.973.552</b>	<b>225</b>	
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2012 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2011 t.kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	109.566	2.358.578	2.963.059	2.963
Gæld til pengeinstitutter	0	3.539.484	3.539.484	3.513
	<b>109.566</b>	<b>5.898.062</b>	<b>6.502.543</b>	<b>6.476</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.963 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 4.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2012.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Rådhus Allé 12-14 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.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **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 Rådhus Allé 12-14 ApS solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for kildeskatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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