



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jomfrustien 6
6100 Haderslev

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Rådhuscentret 21 A/S

Årsrapport 2012

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 15. 3/15 2013

dirigent [Signature]

CVR-nr. 26 69 82 86
024074 12001 / 2635325_1

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Rådhuscentret 21 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

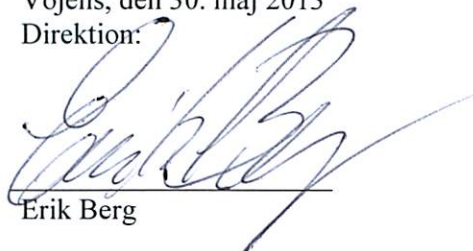
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 30. maj 2013

Direktion:




Erik Berg

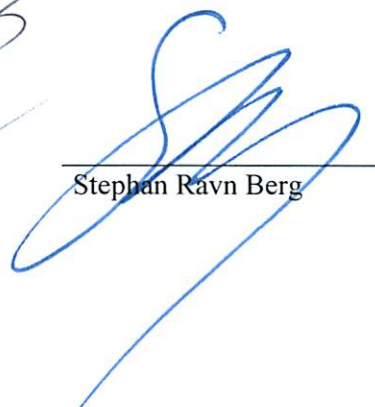
Bestyrelse:



Peder Agger
formand



Erik Berg



Stephan Ravn Berg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rådhuscenteret 21 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rådhuscentret 21 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen 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

Det er vores opfattelse, at der foreligger væsentlige indikationer på et nedskrivningsbehov på selskabets tilgodehavende hos Sun-Apartments ApS, der udgør 3.733 tkr. Som følge heraf tager vi forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavendet.

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.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til årsregnskabets note 1, i hvilken ledelsen har redegjort for regnskabsmæssige usikkerheder og skøn i forbindelse med udarbejdelsen af årsregnskabet samt for usikkerheden omkring selskabets evne til at afvikle de langfristede gældsforpligtelser.

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.

Haderslev, den 30. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Mads Thomsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Rådhuscentret 21 A/S
Rådhuscentret 21
6500 Vojens

Telefon: 74 54 21 56
Telefax: 74 59 05 24
CVR-nr.: 26 69 82 86
Stiftet: 20. juni 2002
Hjemstedskommune: Haderslev
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Peder Agger (formand)
Erik Berg
Stephan Ravn Berg

Direktion

Erik Berg

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jomfrustien 6
6100 Haderslev

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31/5 2013

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Rådhuscentret 21 A/S' formål er at drive handels- og investeringsvirksomhed, herunder investering i værdipapirer samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets regnskabsmæssige resultat andrager 1.081.488 kr., hvorefter selskabets egenkapital pr. 31. december 2012 udgør 1.392.850 kr.

Der arbejdes på at nedbringe udlånet til Sun-Apartments ApS, men det er p.t. svært at udtale sig om, hvornår og hvor hurtigt dette kan ske, da dette afhænger af indtjeningsevnen i Sun-Apartments ApS.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rådhuscentret 21 A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges efter følgende principper:

Generelt om indregning og måling

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt at sammendrage posterne omsætning og eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste i årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den generalforsamlingen (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 netto-realiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
Bruttofortjeneste		353.588	40
Resultat af primær drift		353.588	40
Finansielle indtægter		112.078	0
Resultat før skat		465.666	40
Skat af årets resultat		615.822	0
Årets resultat		<u>1.081.488</u>	<u>40</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.081.488</u>	<u>40</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
		<u> </u>	<u> </u> tkr.
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos Sun-Apartments ApS		3.732.748	3.733
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder og personer		36.147	0
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.768.895</u>	<u>3.733</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.768.895</u>	<u>3.733</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	2		
Aktiekapital		2.000.000	2.000
Overført resultat		-607.150	-1.689
Egenkapital i alt		<u>1.392.850</u>	<u>311</u>
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	<u>2.343.295</u>	<u>2.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder og personer		0	533
Anden gæld		32.750	489
		<u>32.750</u>	<u>1.022</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.376.045</u>	<u>3.422</u>
PASSIVER I ALT		<u>3.768.895</u>	<u>3.733</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		
	7		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Regnskabsmæssige usikkerheder og skøn

Der knytter sig en betydelig usikkerhed til værdiansættelsen af tilgodehavendet hos Sun-Apartments ApS. Debtors evne til at afvikle tilgodehavendet afhænger af, hvor hurtigt Sun-Apartments ApS får solgt ud af beholdningen af lejligheder samt de salgspriser, der kan opnås.

På grund af usikkerheden omkring Sun-Apartments ApS' evne til at afvikle tilgodehavendet er det usikkert, hvornår og i hvilket omfang selskabet vil være i stand til at afvikle de langfristede gældsforpligtelser.

2 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	2.000.000	-1.688.638	311.362
Årets resultat	0	1.081.488	1.081.488
Egenkapital 31. december 2012	2.000.000	-607.150	1.392.850

3 Udskudt skat

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 27 tkr., der ikke er indregnet i balancen, da det er uvist, hvornår skatteaktivet kan udnyttes.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1/1 2012	Gæld i alt 31/12 2012	Langfri- stet gæld	Restgæld efter 5 år
Gældsbreve, tilknyttede virksomheder	2.400.000	2.343.295	2.243.295	2.243.295

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Erstatningssager

Selskabet har modtaget erstatningskrav i forbindelse med tidligere års formidling af salg af ferieboliger i Tyrkiet.

Selskabet har gennemgået erstatningskravene, og det er ledelsens vurdering, at eventuelle erstatninger vil være forsikringsdækkede, hvorfor der ikke er hensat beløb til dækning heraf ud over selskabets selvrisiko.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer over for kreditinstitutter for bankgæld, der er optaget af Sun-Apartments ApS.

7 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Bjarne Ditlevsen ApS
Rådhuscentret 21
6500 Vojens

Erik Berg ApS
Rådhuscentret 21
6500 Vojens

Peder Agger ApS
Rådhuscentret 21
6500 Vojens

Juridiske Kurser ApS
Østergade 13, 1.
6500 Vojens