

Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

RGK Ejendomme ApS

Bredgade 39
4400 Kalundborg

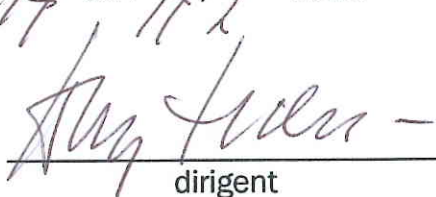
CVR-nr. 30 08 79 09

Årsrapport for 2012
6. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

den 11/2 2013


dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2012	9
Balance 31. december 2012	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for RGK Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, den 14. februar 2013

Direktion:

Hans Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i RGK Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RGK Ejendomme 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 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har i regnskabsperioden været ude af stand til at betale ydelser på pantebreve efterhånden som de forfalder, og forhandlinger om opnåelse af gældseftergivelse eller henstand er endt uden resultat. Ledelsen overvejer for tiden forskellige planer med henblik på at sikre selskabets fortsatte drift, men indtil nu er der ikke fremlagt konkrete handlingsplaner med budgetter mv. Forholdene indebærer, at der er betydelig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften, hvorfor selskabet kan være ude af stand til at realisere sine aktiver og indfri forpligtelser som led i den normale drift.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af det i forbeholdet anførte, 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.

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.

Kalundborg, den 14. februar 2013

SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma



Steffen Møller Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	RGK Ejendomme ApS Bredgade 39 4400 Kalundborg CVR-nr. 30 08 79 09 Hjemstedskommune: Kalundborg
Direktion	Hans Andersen
Revision	SMJ Revision v/ statsautoriseret revisor Steffen Møller Jensen Bredgade 39 4400 Kalundborg
Bank	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb, udvikling og salg af fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 4.

Resultatet og den økonomiske udvikling betragtes ikke som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

På nuværende tidspunkt forventes ikke andre aktiviteter i 2013 end fortsatte bestræbelser på salg af de resterende lejligheder. De pågældende lejligheder er i mellemtiden lejet ud.

Selskabets fortsatte drift afhænger af, om der i 2013 indgås en aftale med selskabets pengekreditorer om henstand eller gældseftergivelse, eller at der tilføres likviditet til selskabet. Disse forhold er ikke afklaret på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen, hvorfor den fortsatte drift er behæftet med væsentlig usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Kapitaltab

Ledelsen gør opmærksom på, at selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen. Der vil blive redegjort nærmere herfor på selskabets ordinære generalforsamling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RGK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere regnskabsår.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoindtægten ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Beholdninger

Salgsejendomme måles til eksternt vurderet handelsværdi.

Der foretages ikke afskrivninger på salgsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomhed værdiansættes efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat for året med fradrag af afskrivning på positivt forskelsbeløb eller med tillæg af regulering på negativt forskelsbeløb under posten "Andel af resultat i datterselskab".

I balancen medregnes under posten "Kapitalinteresser i dattervirksomhed" den forholdsmæssige ejerandel af dattervirksomhedens regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncernter interne gevinster eller tab og med tillæg eller fradrag af resterende positivt henholdsvis negativt forskelsbeløb. Den regnskabsmæssige indre værdi i dattervirksomheden er opgjort på grundlag af perioderegnskab for dattervirksomheden aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0 og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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 efter den balanceorienterede gælds metode af 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 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 kostpris, svarende 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

	<u>2012</u>	<u>2011</u> tkr.
Bruttofortjeneste	<u>52.766</u>	<u>23</u>
Resultat før finansielle poster	52.766	23
Resultat af kapitalinteresser i dattervirksomheder	0	0
Finansielle omkostninger	<u>57.105</u>	<u>64</u>
Årets resultat før skat	-4.339	-41
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	-4.339	-41
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	<u>-4.339</u>	<u>-41</u>
Disponeret	-4.339	-41

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012	2011
			tkr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver i alt		0	0
Salgsejendomme		2.425.000	2.425
Beholdninger i alt		2.425.000	2.425
Forudbetalinger		28.704	29
Tilgodehavender		28.704	29
Likvider		24.488	28
Likvider i alt		24.488	28
Omsætningsaktiver		2.478.192	2.482
Aktiver		2.478.192	2.482

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012	2011
			tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		-7.279.343	-7.275
Egenkapital	3	-7.154.343	-7.150
Gæld til kreditinstitutter		6.972.317	6.972
Prioritetsgæld		2.496.000	2.496
Anden gæld		45.900	46
Langfristede gældsforpligtigelser	4	9.514.217	9.514
Kortfristet del af langfristet gæld	4	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.844	1
Anden gæld		110.474	117
Kortfristede gældsforpligtigelser		118.318	118
Gældsforpligtigelser		9.632.535	9.632
Passiver		2.478.192	2.482
Sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Usikkerhed ved fortsat drift

Selskabet har de seneste år realiseret driftsunderskud, hvilket har medført tab af egenkapital samt anstrengt likviditet. Fortsat drift forudsætter, at der indgås aftale om henstand eller gældseftergivelse samt at der tilføres likviditet til selskabet. Disse forhold er endnu ikke afklaret, hvorfor selskabets fortsatte drift er behæftet med væsentlig usikkerhed.

	<u>2012</u>	<u>2011</u> tkr.
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsespris 1. januar	305.000	305
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsespris 31. december	<u>305.000</u>	<u>305</u>
Værdiregulering 1. januar	-305.000	-305
Andel i resultat	112.661	113
Kursregulering	<u>-112.661</u>	<u>-113</u>
Værdiregulering 31. december	<u>-305.000</u>	<u>-305</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandelen kan specificeres således:	Stemme og ejerandel	Hjemsted	Retsform
Richters Gård ApS	100%	Næstved	ApS

Noter

3 Egenkapital

	1. januar 2012	Resultat- fordeling	31. december 2012
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Årets resultat	-7.275.004	-4.339	-7.279.343
	-7.150.004	-4.339	-7.154.343

4 Langfristede gældsforpligtigelser

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.972.317	0	6.972.317	6.972.317
Prioritetsgæld	2.496.000	0	2.496.000	2.496.000
Anden gæld	45.900	0	45.900	45.900
	9.514.217	0	9.514.217	9.514.217

5 Sikkerhedsstillelser

Udover pant til sikkerhed for realkreditgæld på tkr. 2.496 samt pant på tkr. 60 overfor ejerforening, er der til sikkerhed for kreditinstitut udstedt pantebreve, nominelt tkr. 1.300 med sikkerhed i selskabets ejendom. Ejendommen har pr. 31. december 2012 en bogført værdi på tkr. 2.425.

Til sikkerhed for datterselskabet Richters Gård ApS' finansieringsinstitut, er der afgivet pant i datterselskabets anparter. Anparterne har pr. 31. december 2012 en bogført værdi på kr. 0.