

**Revision**

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

# RGK Ejendomme ApS

Bredgade 39  
4400 Kalundborg


CVR-nr. 30 08 79 09

Årsrapport for 2014  
8. regnskabsår

## Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

*Skrevet* den 15/5 2015

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

Hans Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 2014	9
Balance 31. december 2014	10
Noter til årsregnskabet	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strøby, den 15. maj 2015

**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 2014, 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 afkræftende 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 der er ikke indgået aftale om gælds eftergivelse eller henstand. Ledelsen overvejer for tiden forskellige planer med henblik på at sikre virksomhedens 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. Årsregnskabet burde, efter vores opfattelse, aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt, at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

### 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 bortset fra uoverensstemmelse om hvilken værdiansættelsesmetode årsregnskabet bør aflægges efter.

Kalundborg, den 15. maj 2015

**SMJ Revision**

statsautoriseret revisionsfirma

Steffen Møller Jensen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	RGK Ejendomme ApS Bredgade 39 4400 Kalundborg  CVR-nr. 30 08 79 09  Hjemstedskommune: Kalundborg
<b>Direktion</b>	Hans Andersen
<b>Revision</b>	SMJ Revision v/ statsautoriseret revisor Steffen Møller Jensen Bredgade 39 4400 Kalundborg
<b>Bank</b>	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. 787.

Resultatet og den økonomiske udvikling betragtes ikke som tilfredsstillende.

### Den forventede udvikling

På nuværende tidspunkt forventes ikke andre aktiviteter i 2015 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 2015 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 2014 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.

## 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 ressourcer 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 forudsigelige 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, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 handelsværdi på grundlag af ekstern sagkyndig vurdering.

Der foretages ikke afskrivninger på salgsejendomme.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder værdiansættes efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat for året med fradrag af afskrivning på positivt forskelsbeløb eller med tillæg af regulering på negativt forskelsbeløb under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

I balancen medregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af den tilknyttede virksomheds regnskabsmæssige indre værdi med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne gevinster eller tab og med tillæg eller fradrag af resterende positivt henholdsvis negativt forskelsbeløb. Den regnskabsmæssige indre værdi i den tilknyttede virksomhed er opgjort på grundlag af regnskabet for den tilknyttede virksomhed aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Tilknyttede virksomheder 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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 22%.

### 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

	2014	2013
		tkr.
Bruttofortjeneste	-608.665	85
<b>Driftsresultat</b>	<b>-608.665</b>	<b>85</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	3	0
Finansielle omkostninger	177.846	170
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-786.509</b>	<b>-85</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-786.509</b>	<b>-85</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overført resultat	-786.509	-85
<b>Disponeret</b>	<b>-786.509</b>	<b>-85</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2014	2013
			tkr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.800.000</b>	<b>2.425</b>
Periodeafgrænsningsposter		40.184	30
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.184</b>	<b>30</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>26.566</b>	<b>65</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.866.750</b>	<b>2.520</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.866.750</b>	<b>2.520</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2014	2013
			tkr.
Anpartskapital		125.000	125
Overført resultat		-8.150.954	-7.364
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-8.025.954</b>	<b>-7.239</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.496.000	2.496
Gæld til kreditinstitutter		6.809.550	6.810
Anden langfristet gæld		42.772	46
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>4</b>	<b>9.348.321</b>	<b>9.352</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	4	0	26
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.398	0
Anden gæld		534.984	381
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		<b>544.382</b>	<b>407</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>		<b>9.892.704</b>	<b>9.759</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.866.750</b>	<b>2.520</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtigelser	6		

## 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.

	2014	2013
		tkr.
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Anskaffelsespris 1. januar	305.000	305
Anskaffelsespris 31. december	305.000	305
Nedskrivninger 1. januar	-305.000	-305
Andel i resultat	0	0
Nedskrivning til indre værdi	0	0
Nedskrivninger 31. december	-305.000	-305
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### 3 Egenkapital

	1. januar 2014	Resultat- fordeling	31. december 2014
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-7.364.445	-786.509	-8.150.954
	<b>-7.239.445</b>	<b>-786.509</b>	<b>-8.025.954</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtigelser

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	2.496.000	0	2.496.000	0
Kreditinstitutter	6.809.550	0	6.809.550	6.809.550
Anden langfristet gæld	42.772	0	42.772	42.772
	<b>9.348.321</b>	<b>0</b>	<b>9.348.321</b>	<b>6.852.321</b>

### 5 Pantsætninger og 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 2014 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 2014 en bogført værdi på kr. 0.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Richters Gård ApS.  
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for RGK Ejendomme ApS der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.