



Tlf: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89, Box 712
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

RYSHOLT ESTATE A/S

ÅRSRAPPORT

2012

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2013**

Jan Kammann Andersen

CVR-NR. 29 15 34 69

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Rysholt Estate A/S Rømhøvej 2 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 29 15 34 69 Stiftet: 1. november 2005 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Rikke Rysholt, formand Ole Rysholt Kaj-Erik Kjær
Direktion	Ole Rysholt
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Havnepladsen 12 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Rysholt Estate A/S.

Årsrapporten aflægges 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 24. april 2013

Direktion

Ole Rysholt

Bestyrelse

Rikke Rysholt
Formand

Ole Rysholt

Kaj-Erik Kjær

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Rysholt Estate A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Rysholt Estate 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 vores revision 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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 oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin aktiekapital. Der henvises til ledelsesberetningen, hvor der er redegjort for selskabets økonomiske stilling og stillet forslag til reetablering af aktiekapitalen.

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.

Frederikshavn, den 24. april 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Jan Kammann Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Ledelsen forventer at kunne reetablere selskabets kapital gennem den fremtidige drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rysholt Estate A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 og nedskrivninger.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.120.257	1.023.594
Af- og nedskrivninger.....		-126.575	-126.577
DRIFTSRESULTAT		993.682	897.017
Finansielle indtægter.....	1	7.505	7.129
Finansielle omkostninger.....	2	-991.358	-1.396.612
RESULTAT FØR SKAT		9.829	-492.466
Skat af årets resultat.....	3	-2.450	123.125
ÅRETS RESULTAT		7.379	-369.341
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		7.379	-369.341
I ALT		7.379	-369.341

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Ejendom Rømqvej 2-4.....		15.494.082	15.620.658
Materielle anlægsaktiver.....	4	15.494.082	15.620.658
ANLÆGSAKTIVER.....		15.494.082	15.620.658
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		151.637	159.132
Udskudt skatteaktiv.....		759.045	761.495
Tilgodehavender.....		910.682	920.627
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		910.682	920.627
AKTIVER.....		16.404.764	16.541.285

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-2.285.607	-2.292.986
EGENKAPITAL.....	5	-1.785.607	-1.792.986
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.943.425	5.257.093
Banklån.....		12.057.000	12.057.032
Anden gæld.....		435.545	435.545
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	17.435.970	17.749.670
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	317.650	304.283
Gæld til pengeinstitutter.....		195.661	75.443
Anden gæld.....		241.090	204.875
Kortfristede gældsforpligtelser.....		754.401	584.601
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.190.371	18.334.271
PASSIVER.....		16.404.764	16.541.285
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Finansielle indtægter			
Tilknyttede virksomheder.....	7.505	7.129	1
	7.505	7.129	
Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt.....	991.358	1.396.612	2
	991.358	1.396.612	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	2.450	-123.125	3
	2.450	-123.125	
Materielle anlægsaktiver			4
		Ejendom Rømmøvej 2-4	
Kostpris 1. januar 2012.....		16.324.845	
Kostpris 31. december 2012.....		16.324.845	
Afskrivninger 1. januar 2012.....		704.187	
Årets afskrivninger		126.576	
Afskrivninger 31. december 2012.....		830.763	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		15.494.082	
Egenkapital			5
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	500.000	-2.292.986	-1.792.986
Forslag til årets resultatdisponering.....		7.379	7.379
Egenkapital 31. december 2012.....	500.000	-2.285.607	-1.785.607
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
	2012 kr.	2011 kr.	
Aktiekapital			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 5 stk. a nom. 100.000 kr.....	500.000	500.000	
	500.000	500.000	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	5.561.376	5.261.076	317.650	3.622.366	
Banklån.....	12.057.032	12.057.000	0	12.057.000	
	17.618.408	17.318.076	317.650	15.679.366	
Eventualposter mv.					7
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Hånbæk Super A/S' mellemværende med Nordjyske Bank. Mellemværendet pr. 31. december 2012 udgjorde en gæld på 7.606 tkr.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 12.253 tkr., er der udstedet ejerpantebrev på nominelt 6.000 tkr i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 15.494 tkr.					
Pantet ligger ligeledes til sikkerhed for søsterselskabets mellemværende med Nordjyske Bank, som pr. 31. december 2012 udgjorde en gæld på 7.606 tkr.					
Herudover er der til realkreditinstitutter afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld 31. december 2012 udgør 5.257 tkr.					
Ejerforhold					9
Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:					
ORC Holding ApS Rømqvej 2 9900 Frederikshavn					