



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**

**2013**

**9. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. maj 2014

---

Jan Kammann Andersen

**CVR-NR. 29 15 34 69**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 19. maj 2014

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 2013, 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. samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret. Konklusion i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" samt omtale i ledelsesberetningens afsnit 2 "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for forventningerne til en væsentlig forbedret indtjening, der er en forudsætning for værdien af det indregnede skatteaktiv.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt hele kapitalen. Der henvises til omtale i årsregnskabet note "Usikkerhed ved going concern" samt omtale i ledelsesberetningens afsnit 2 "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvor der redegøres for reetableringen af egenkapitalen.

#### **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 19. maj 2014

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

Selskabets aktiviteter er uændrede i forhold til tidligere, og der er ikke indtruffet vigtige begivenheder i regnskabsåret.

Ledelsen forventer, at der vil være en positiv udvikling af driften, således at de ved egen indtjening i og de kommende år kan reetablere egenkapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet vil få stillet den nødvendige finansiering til rådighed.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### 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 2013 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%

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 acontoskatter.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.062.459</b>	<b>1.120.257</b>
Af- og nedskrivninger.....		-126.575	-126.575
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>935.884</b>	<b>993.682</b>
Finansielle indtægter.....	1	5.587	7.505
Finansielle omkostninger.....	2	-1.347.190	-991.358
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-405.719</b>	<b>9.829</b>
Skat af årets resultat.....	3	7.247	-2.450
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-398.472</b>	<b>7.379</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-398.472	7.379
<b>I ALT</b> .....		<b>-398.472</b>	<b>7.379</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Ejendom Rømhøjvej 2-4.....		15.367.506	15.494.082
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>15.367.506</b>	<b>15.494.082</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.367.506</b>	<b>15.494.082</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		27.358	151.637
Udskudt skatteaktiv.....	5	766.292	759.045
Andre tilgodehavender.....		42.882	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>836.532</b>	<b>910.682</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>836.532</b>	<b>910.682</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>16.204.038</b>	<b>16.404.764</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-2.684.080	-2.285.608
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>-2.184.080</b>	<b>-1.785.608</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.936.408	4.943.425
Banklån.....		12.057.000	12.057.000
Anden gæld.....		0	435.545
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>16.993.408</b>	<b>17.435.970</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	7	189.321	317.650
Gæld til pengeinstitutter.....		458.683	195.662
Anden gæld.....		746.706	241.090
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.394.710</b>	<b>754.402</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>18.388.118</b>	<b>18.190.372</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>16.204.038</b>	<b>16.404.764</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Usikkerhed ved going concern	11		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	12		

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	5.587	7.505	
	<b>5.587</b>	<b>7.505</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	818	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.346.372	991.358	
	<b>1.347.190</b>	<b>991.358</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	-97.175	2.450	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	89.928	0	
	<b>-7.247</b>	<b>2.450</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Ejendom Rømhøj 2-4	
Kostpris 1. januar 2013.....		16.324.845	
<b>Kostpris 31. december 2013.....</b>		<b>16.324.845</b>	
Afskrivninger 1. januar 2013.....		830.763	
Årets afskrivninger .....		126.576	
<b>Afskrivninger 31. december 2013.....</b>		<b>957.339</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....</b>		<b>15.367.506</b>	
<b>Udskudt skatteaktiv</b>			<b>5</b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.			

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	500.000	-2.285.608	-1.785.608
Forslag til årets resultatdisponering.....		-398.472	-398.472
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>500.000</b>	<b>-2.684.080</b>	<b>-2.184.080</b>

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 5 stk. a nom. 100.000 kr.....	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

### Langfristede gældsforpligtelser

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	5.261.076	5.125.729	189.321	4.117.659
Banklån.....	12.057.000	12.057.000	0	12.057.000
Anden gæld.....	435.545	0	0	0
	<b>17.753.621</b>	<b>17.182.729</b>	<b>189.321</b>	<b>16.174.659</b>

### Eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Hånbæk Super A/S' mellemværende med Nordjyske Bank. Mellemværendet pr. 31. december 2013 udgjorde en gæld på 8.114 tkr.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 12.516 tkr., er der udstedet ejerpantebrev på nominelt 6.000 tkr i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 15.368 tkr.

Pantet ligger ligeledes til sikkerhed for søsterselskabets mellemværende med Nordjyske Bank, som pr. 31. december 2013 udgjorde en gæld på 8.114 tkr.

Herudover er der til realkreditinstitutter afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld 31. december 2013 udgør 5.125 tkr.

7

8

9

**NOTER****Note****Ejerforhold****10**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:  
ORC Holding ApS  
Rømqøvej 2  
9900 Frederikshavn

**Usikkerhed ved going concern****11**

Ledelsen forventer, at der vil være en positiv udvikling af driften, således at de ved egen indtjening i og de kommende år kan reetablere egenkapitalen. Ledelsen forventer, at selskabet vil få stillet den nødvendige finansiering til rådighed.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****12**

Selskabet har i ledelsesberetningen redegjort for tiltag til forbedring af den fremadrettede indtjening, som er en forudsætning for indregning af skatteaktivet på 743 tkr. Selskabet har i ledelsesberetningen redegjort for indgåelse af nødvendige aftaler om fortsættelse af kreditfaciliteter til finansiering af driften i det kommende år.