



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**

**2014**

**10. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2015

---

Ole Rysholt

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</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
Noter.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Kaj-Erik Kjær, Formand Ole Rysholt Grete Lisbet Christiansen
<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 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 25. juni 2015

Direktion

---

Ole Rysholt

Bestyrelse

---

Kaj-Erik Kjær  
Formand

---

Ole Rysholt

---

Grete Lisbet Christiansen

## 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 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*

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af ledelsesberetningen og noterne, er det en forudsætning for fortsat drift at selskabets kreditfaciliteter kan opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med långiver og har modtaget tilsagn om fortsættelse af kreditfaciliteterne. Det er vores vurdering, at det modtagne tilsagn ikke på kort sigt sikre den nødvendige likviditet til finansiering af driften, og vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

#### **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 årsregnskabet.

## 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 over halvdelen af sin aktiekapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister sikret, at generalforsamling afholdes og redegjort for selskabets økonomiske stilling over for aktionæren og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, hvorved ledelsens kan ifalde ansvar.

#### 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 25. juni 2015

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.

Selskabet har indgået aftale om fortsættelse af kreditfaciliteter til finansiering af driften i det kommende år ud fra det udarbejdede budget for 2015.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### 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 2014 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## 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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

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

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.189.958</b>	<b>1.062.459</b>
Af- og nedskrivninger.....		-126.576	-126.576
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.063.382</b>	<b>935.883</b>
Finansielle indtægter.....	1	1.070	5.587
Finansielle omkostninger.....	2	-1.034.021	-1.347.190
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>30.431</b>	<b>-405.720</b>
Skat af årets resultat.....	3	-766.291	7.248
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-735.860</b>	<b>-398.472</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-735.860	-398.472
<b>I ALT</b> .....		<b>-735.860</b>	<b>-398.472</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Ejendom Rømhøjvej 2-4.....		15.240.930	15.367.506
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>15.240.930</b>	<b>15.367.506</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>15.240.930</b>	<b>15.367.506</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		28.428	27.358
Udskudte skatteaktiver.....	5	0	766.292
Andre tilgodehavender.....		9.928	42.882
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>38.356</b>	<b>836.532</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>38.356</b>	<b>836.532</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.279.286</b>	<b>16.204.038</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-3.419.940	-2.684.080
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>-2.919.940</b>	<b>-2.184.080</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.741.131	4.936.408
Banklån.....		12.057.000	12.057.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>16.798.131</b>	<b>16.993.408</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	7	195.277	189.321
Gæld til pengeinstitutter.....		457.505	458.683
Gæld til tilknyttede selskaber.....		62.218	0
Anden gæld.....		686.095	746.706
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.401.095</b>	<b>1.394.710</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSESR.....</b>		<b>18.199.226</b>	<b>18.388.118</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.279.286</b>	<b>16.204.038</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Usikkerhed ved going concern	11		

## NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	1.070	5.587	
	<b>1.070</b>	<b>5.587</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	323	818	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.033.698	1.346.372	
	<b>1.034.021</b>	<b>1.347.190</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	766.291	-97.176	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	89.928	
	<b>766.291</b>	<b>-7.248</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Ejendom Rømhøj 2-4	
Kostpris 1. januar 2014.....		16.324.845	
<b>Kostpris 31. december 2014.....</b>		<b>16.324.845</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014.....		957.339	
Årets afskrivninger .....		126.576	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2014.....</b>		<b>1.083.915</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>		<b>15.240.930</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 2014.....	500.000	-2.684.080	-2.184.080
Forslag til årets resultatdisponering.....		-735.860	-735.860
<b>Egenkapital 31. december 2014.....</b>	<b>500.000</b>	<b>-3.419.940</b>	<b>-2.919.940</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 2014 gæld i alt	31/12 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	5.125.729	4.936.408	195.277	3.896.623
Banklån.....	12.057.000	12.057.000	0	12.057.000
	<b>17.182.729</b>	<b>16.993.408</b>	<b>195.277</b>	<b>15.953.623</b>

### Eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Hånbæk Super A/S' mellemværende med Nordjyske Bank. Mellemværendet pr. 31. december 2014 udgjorde en gæld på 8.714 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, 12.515 tkr., er der udstedet ejerpantebrev på nominelt 6.000 tkr i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 15.241 tkr.

Pantet ligger ligeledes til sikkerhed for søsterselskabets mellemværende med Nordjyske Bank, som pr. 31. december 2014 udgjorde en gæld på 8.714 tkr.

Herudover er der til realkreditinstitutter afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld pr. 31. december 2014 udgør 4.936 tkr.

### Ejerforhold

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:

ORC Holding ApS  
Rømmøvej 2  
9900 Frederikshavn

**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern**

11

Selskabet har i ledelsesberetningen redegjort for indgået aftale om fortsættelse af kreditfaciliteter til finansiering af driften i det kommende år ud fra det udarbejdede budget for 2015.