

Rebildejendom ApS

CVR nr. 27 91 41 44

Årsrapport 2011/12

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 5/12 2012

Peter Schnefeld
Dirigent

RSMplus A/s, statsautoriserede revisorer

Sofiendalsvej 87, 9200 Aalborg SV
Tlf.: (+45) 9818 4122, Fax: (+45) 9818 6475
e-mail: aalborg@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 43622811 (Hjemsted: København)

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Århus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 70 lande

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2011 - 30. juni 2012	10
Balance pr. 30. juni 2012	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Rebildejendom 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Rebild, den 5. december 2012

Direktion

Peter Schnefeld

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Rebildejendom ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rebildejendom ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til årsregnskabets note 1, hvori ledelsen redegør for betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, fordi det endnu er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkomende år. Ledelsen bedømmer, at låneansøgningerne vil blive imødekommet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen, vi skal henvise til Selskabslovens § 119, hvori ledelsens pligter i forbindelse med kapitaltab er omtalt.

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.

Aalborg, den 5. december 2012

RSM!plus A/S

statsautoriserede revisorer

John Dahl Larsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Rebildejendom ApS
Rebildvej 17
9520 Skørping

CVR-nr.: 27 91 41 44
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Hjemsted: Rebild

Direktion

Peter Schnefeld

Revision

RSM.plus A/S
statsautoriserede revisorer
Sofiendalsvej 87
9200 Aalborg SV

Pengeinstitut

Nørresundby Bank
Torvet 4
9400 Nørresundby

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på kr. 3.863.756, og selskabets balance pr. 30. juni 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 23.009.

Kapitalberedskabet

Selskabet indgår i en koncern og er på denne baggrund økonomisk knyttet til de øvrige selskaber. Der forhandles p.t. om forlængelse og evt. udvidelse af de nuværende lån og kreditter. Det er ledelsens opfattelse, at de begærede lån i tilknyttede virksomheder bevilges og aflægges i overensstemmelse hermed regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rebildejendom ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms..

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Investeringsjendomme anvendes til dagsværdi. Afkastmetoden er anvendt ved opgørelse af værdien af investeringsjendomme.

Afkastmetoden tager udgangspunkt i faktiske indtægter og omkostninger for indeværende år og reguleret for forventede udsving i det kommende regnskabsår

Den anvendte kapitaliseringsfaktor ligger på 6% og er fast ud fra en samlet vurdering af følgende faktorer; det generelle renteniveau, bygningens beliggenhed, bygningens vedligeholdelsesmæssige standard, lejekontraktens løbetid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	100 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 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 og -omkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli 2011 - 30. juni 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bruttofortjeneste		426.030	396.519
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		426.030	396.519
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-1.800.000</u>	<u>-47.200</u>
Resultat før finansielle poster		-1.373.970	349.319
Finansielle indtægter	2	1.245	110.895
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.886.139</u>	<u>-278.341</u>
Resultat før skat		-4.258.864	181.873
Skat af årets resultat	4	<u>395.108</u>	<u>-45.467</u>
Årets resultat		<u>-3.863.756</u>	<u>136.406</u>
Overført resultat		<u>-3.863.756</u>	<u>136.406</u>
		<u>-3.863.756</u>	<u>136.406</u>

Balance pr. 30. juni 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Grunde og bygninger		<u>6.600.000</u>	<u>8.400.000</u>
		<u>6.600.000</u>	<u>8.400.000</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>2.662.435</u>
		<u>0</u>	<u>2.662.435</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.600.000</u>	<u>11.062.435</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	19.784
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	14.339
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.872</u>	<u>12.587</u>
		<u>13.872</u>	<u>46.710</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.872</u>	<u>46.710</u>
AKTIVER I ALT		<u>6.613.872</u>	<u>11.109.145</u>

Balance pr. 30. juni 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		1.750.000	1.750.000
Overført resultat		-1.773.009	2.090.746
Egenkapital i alt		-23.009	3.840.746
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		1.035.602	1.430.710
Hensatte forpligtelser i alt		1.035.602	1.430.710
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		5.107.587	5.423.601
		5.107.587	5.423.601
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		281.000	219.017
Kreditinstitutter		152.268	114.315
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.100	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	20.254
Anden gæld		59.324	60.502
		493.692	414.088
Gældsforpligtelser i alt		5.601.279	5.837.689
PASSIVER I ALT		6.613.872	11.109.145
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet indgår i en koncern med solidarisk hæftelse og er på den baggrund afhængig af de øvrige selskabets finansielle stilling. Der forhandles p.t. med koncernes pengeinstitut om forlængelse af lån og evt. udvidelse af kreditfaciliteter. Da forhandlingerne endnu ikke er afsluttet er der usikkerhed omkring selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens opfattelse, at de begærede lån og kreditter bevilges.

	2011/12	2010/11
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.245	110.895
	1.245	110.895
3 Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	2.676.774	0
Andre finansielle omkostninger	209.365	278.341
	2.886.139	278.341
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-14.339
Regulering af udskudt skat tidligere år	-395.108	59.806
	-395.108	45.467

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. juli 2011	<u>6.218.619</u>
Kostpris 30. juni 2012	<u>6.218.619</u>
Opskrivninger 1. juli 2011	2.181.381
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	<u>-1.800.000</u>
	<u>381.381</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2011	<u>0</u>
	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012	<u><u>6.600.000</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2011	1.750.000	2.090.747	3.840.747
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-3.863.756</u>	<u>-3.863.756</u>
Egenkapital 30. juni 2012	<u><u>1.750.000</u></u>	<u><u>-1.773.009</u></u>	<u><u>-23.009</u></u>

Selskabskapitalen består af 1.750.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2011	Langfristet gæld 30. juni 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.642.618	5.388.587	281.000	4.000.000
	5.642.618	5.388.587	281.000	4.000.000

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for øvrige koncernselskaber mellemværende med Nørresundby Bank.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.455 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2012 udgør t.kr. 6.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 4.000 til sikkerhed for bankgæld. Pantet er ligeledes stillet til sikkerhed for bankgæld i søsterselskabet Røverstuen ApS og moderselskabet Røverstuen Holding ApS.