

KROGEBAKKE 4 ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/06/2013

Anker Ernst Kreiels Ekelund

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

KROGEBAKKE 4 ApS
Nordre Strandvej 197
3140 Ålsgårde

CVR-nr: 30566629
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

WILLADS & VIBE-HASTRUP REGISTREREDE REVISORER ApS
Trækbanen 8
3000 Helsingør
CVR-nr: 29619670

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2012 til 31. december 2012 for Krogebakke 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ålgårde, den 24/06/2013

Direktion

Klaus Rasmussen

Anker Ernst Kreiels Ekelund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i KROGEBAKKE 4 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KROGEBAKKE 4 ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 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 handlinger 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at den fortsatte drift er afhængig af, at de nuværende kreditfaciliteter hos selskabets pengeinstitut kan bibeholdes. Da der ud fra de givne kreditrammer ikke er yderligere trækningmuligheder, er den fortsatte drift endvidere afhængig af anpartshavernes fortsatte vilje og evne til fortsat at finansiere betalingen af selskabets løbende udgifter.

Værdiansættelse af ejendom

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om værdiansættelse af selskabets ejendom. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvor usikkerheden er beskrevet.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Helsingør, 24/06/2013

Jan Vibe-Hastrup
registreret revisor
WILLADS & VIBE-HASTRUP
REGISTREREDE REVISORER
ApS

Peter Willads
statsautoriseret revisor
WILLADS & VIBE-HASTRUP
REGISTREREDE REVISORER
ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af selskabets faste ejendom samt byggeri.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 495.401 og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. -3.247.234.

Selskabet har tabt anpartskapitalen, og ledelsen er i den forbindelse opmærksom på bestemmelserne i selskabslovens § 119.

Selskabets likviditet er anstrængt, og anpartshaverne har i konsekvens heraf givet tilsagn om fortsat at ville finansiere betalingen af selskabets løbende udgifter.

Selskabet påbegyndte i 2010 støbning af fundament til byggeri af 4 kædehuse på grunden i Ålsgårde. Kædehusene blev udbudt til salg på projektstadiet, og udbudspriserne har medført, at ejendommen værdiansættes til en nettorealisationsværdi på kr. 10.000.000. Byggeriet af de 4 kædehuse vil først blive fortsat, når en del af de projekterede huse er solgt.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabet er omfattet af lovens regler for regnskabsklasse B.

Udarbejdelsen af årsrapporten er foretaget efter samme regnskabspraksis som tidligere 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.

Nettoomsætning.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til offentlige afgifter, el og administration.

Finansielle poster.

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og gæld.

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.

BALANCEN.**Materielle anlægsaktiver.**

Grunde og bygninger under opførelse måles til nettorealisationsværdi svarende til markedsværdi pr. statusdagen.

Småanskaffelser med en kostpris under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Gældsforpligtelser.

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, dattervirksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		0	0
Eksterne omkostninger		-107.084	-103.336
Bruttoresultat		-107.084	-103.336
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-384.937	-2.408.670
Resultat af ordinær primær drift		-492.021	-2.512.006
Øvrige finansielle omkostninger		-3.380	-63.199
Ordinært resultat før skat		-495.401	-2.575.205
Ekstraordinært resultat før skat		-495.401	-2.575.205
Skat af årets resultat	1	0	-115.407
Årets resultat		-495.401	-2.690.612
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-495.401	-2.690.612
I alt		-495.401	-2.690.612

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		10.000.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	10.000.000	10.000.000
Anlægsaktiver i alt		10.000.000	10.000.000
Andre tilgodehavender		16.604	17.105
Tilgodehavender i alt		16.604	17.105
Omsætningsaktiver i alt		16.604	17.105
AKTIVER I ALT		10.016.604	10.017.105

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		-3.372.234	-2.876.833
Egenkapital i alt	3	-3.247.234	-2.751.833
Hensættelse til udskudt skat		51.954	51.954
Hensatte forpligtelser i alt		51.954	51.954
Gæld til realkreditinstitutter		2.600.780	2.597.400
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	6.600.780	6.597.400
Gæld til banker		4.392.060	4.325.075
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.121.456	1.761.509
Anden gæld		72.588	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		6.611.104	6.119.584
Gældsforpligtelser i alt		13.211.884	12.716.984
PASSIVER I ALT		10.016.604	10.017.105

Noter

1. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Skat af årets indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	0	115.407
	0	115.407

2. Materielle anlægsaktiver i alt

Grunde og bygninger under opførelse

	2012 kr.	2011 kr.
Kostpris primo	12.408.670	11.978.733
Tilgang	384.937	429.937
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	12.793.607	12.408.670
Af- og nedskrivning primo	2.408.670	0
Årets afskrivning	384.937	2.408.670
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	2.793.607	2.408.670
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.000.000	10.000.000
Indregnede låneomkostninger i årets tilgang	355.082	398.209

Grunde og bygninger under opførelse omfatter ejendommen Krogebakke 4, 3140 Ålsgårde.

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	-2.876.833	0	-2.751.833
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-495.401	0	-495.401
Egenkapital ultimo	125.000	-3.372.234	0	-3.247.234

Anpartskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Ansvarlig lånekapital.	2012 kr.	2011 kr.
Den ansvarlige egenkapital kan opgøres således:		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-3.372.234	-2.876.833
Ansvarlig lånekapital	4.000.000	4.000.000
	752.766	1.248.167

Selskabets anpartshavere har konverteret gæld for i alt kr. 4.000.000 til ansvarlig lånekapital.

Det er aftalt, at der først foretages rentetilskrivning når selskabets egenkapital er reetableret.

Realkreditinstitut.

Den nominelle restgæld andrager kr. 2.600.000. Lånet er afdragsfrit til og med d. 11.03.2016.

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Der er betydelig usikkerhed om Krogebakke 4 ApS` evne til at fortsætte driften. Selskabets egenkapital er negativ med mio. kr. 3,2. Selskabets anpartshavere har indskudt mio. kr. 6,1, hvoraf mio. kr. 4 som ansvarlig lånekapital.

Den fortsatte drift er afhængig af, at de nuværende kreditfaciliteter hos selskabets pengeinstitut kan bibeholdes. Da der ud fra de givne kreditrammer ikke er yderligere trækningmuligheder, er den fortsatte drift endvidere afhængig af anpartshavernes fortsatte vilje og evne til fortsat at finansiere betalingen af selskabets løbende udgifter.

6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendom. Ejendommen består af en byggegrund, hvorpå fundament til byggeri af 4 kædehuse er påbegyndt. Byggeriet vil først blive fortsat, når en del af de projekterede huse er solgt.

Byggeriet blev påbegyndt ultimo 2010, men blev sat i bero, da der ikke var tilstrækkelig køberinteresse. Siden har situationen ikke ændret sig væsentligt.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve på i alt kr. 10.840.000 i ejendomme med en bogført værdi på kr 10.000.000 er deponeret til sikkerhed for bankmellemværende.