

K/S RYV
CVR-nr. 30926196
Årsrapport 2011/12

Godkendt på selskabets generalforsamling den 20.12.2012.

Dirigent

Navn: Hans-Henrik Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2011/12	9
Balance pr. 30.06.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S RYV

c/o Nordkranen A/S Ejendomsudviklingsselskab, Arne Jacobsens Allé 7
2300 København S

CVR-nr.: 30926196

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.07.2011 - 30.06.2012

Bestyrelse

Dan Ingemann Petersen

Jens Damgaard Pedersen

Anders Lind Knudsen

Direktion

Erik Bjørn Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012 for K/S RYV.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.12.2012

Direktion

Erik Bjørn Nielsen

Bestyrelse

Dan Ingemann Petersen

Jens Damgaard Pedersen

Anders Lind Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S RYV

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S RYV for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har indgået aftale med selskabets bankforbindelse om, at den resterende bankgæld efter afhændelse af investeringsejendommene og betaling af øvrige kreditorer eftergives. Ledelsen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår bliver solvent likvideret, hvorfor regnskabet er aflagt efter realisationsprincippet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 19.12.2012

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendomme og anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 4.938 t.kr. Pr. 30.06.2012 udgør aktivsummen 35.668 t.kr., og egenkapitalen udgør 0 t.kr.

Ledelsen arbejder på at afhænde ejendommene og forventer dette realiseret i det kommende regnskabsår. Selskabet har indgået aftale med selskabets bankforbindelse om, at den resterende bankgæld efter afhændelse af ejendommene og betaling af øvrige kreditorer eftergives. Det er ledelsens forventning, at selskabet likvideres i det kommende regnskabsår. Aktiver og passiver, herunder bankgælden, er optaget til realisationsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre indregnings- målingsprincip fra going concern-princippet til realisationsprincippet. Aktiver og passiver er målt til nettorealisation sværdier. Sammenligningstillene er ikke tilpasset.

Ændring af anvendt regnskabspraksis er begrundet, at selskabet forventes at træde i likvidation i det kommende regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

I 2011/12 er tilgodehavender målt til forventet nettorealiseringsværdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

I 2011/12 er forpligtelser målt til nominel værdi på balancedagen.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.714.385	2.857
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(5.132.000)</u>	<u>(76)</u>
Driftsresultat		(2.417.615)	2.781
Andre finansielle indtægter	2	11.599.315	1.597
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(4.243.872)</u>	<u>(4.317)</u>
Årets resultat		<u>4.937.828</u>	<u>61</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.937.828</u>	<u>61</u>
		<u>4.937.828</u>	<u>61</u>

Balance pr. 30.06.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		33.892.000	39.024
Materielle anlægsaktiver	4	<u>33.892.000</u>	<u>39.024</u>
Anlægsaktiver		<u>33.892.000</u>	<u>39.024</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		341.071	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.000
Andre tilgodehavender		1.440	199
Tilgodehavender		<u>342.511</u>	<u>5.199</u>
Likvide beholdninger		<u>1.433.780</u>	<u>1.807</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.776.291</u>	<u>7.006</u>
Aktiver		<u>35.668.291</u>	<u>46.030</u>

Balance pr. 30.06.2012

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	5.000.000	5.000
Overført overskud eller underskud		<u>(5.000.000)</u>	<u>(4.938)</u>
Egenkapital		<u>0</u>	<u>62</u>
Bankgæld		33.835.163	43.454
Modtagne forudbetalinger fra kunder		814.925	837
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	59
Gæld til tilknyttede virksomheder		138.375	142
Anden gæld		648.369	631
Periodeafgrænsningsposter		<u>231.459</u>	<u>845</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>35.668.291</u>	<u>45.968</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.668.291</u>	<u>45.968</u>
Passiver		<u>35.668.291</u>	<u>46.030</u>
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2011/12

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	(4.937.828)	62.172
Øvrige egenkapitalposter	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Årets resultat	0	4.937.828	4.937.828
Egenkapital ultimo	5.000.000	(5.000.000)	0

Noter

1. Going concern

Selskabet har indgået aftale med selskabets bankforbindelse om, at den resterende bankgæld efter afhændelse af projektbeholdningen og betaling af øvrige kreditorer eftergives. Ledelsen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår bliver solvent likvideret, hvorfor regnskabet er aflagt efter realisationsprincippet.

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	10.594	1
Valutakursreguleringer	4.449	2
Dagsværdireguleringer	523.010	1.593
Gældseftergivelse o.l.	11.061.262	1
	11.599.315	1.597

	2011/12 kr.	2010/11 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.514.537	2.509
Valutakursreguleringer	1.726.848	1.804
Øvrige finansielle omkostninger	2.487	4
	4.243.872	4.317

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	43.344.509
Kostpris ultimo	43.344.509
Dagsværdireguleringer primo	(4.320.509)
Årets dagsværdireguleringer	(5.132.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	(9.452.509)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.892.000

Målingen af investeringsejendommene er foretaget på baggrund af salgsvurdering udarbejdet af uafhængig ejendomsmægler.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Stamkapital	5.000	1.000,00	5.000.000
	5.000		5.000.000

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret følgende ejerpantebreve:

- 1: Ejerpantebreve, 7.000.000 SEK og 11.795.162 SEK med pant i matr. Ronneby Fälgen 1, beliggende Gamla Landsvägen 49A, Ronneby
- 2: Ejerpantebrev, 16.969.968 SEK med pant i matr. Ystad Kransköteren 7, beliggende Herrestadsgatan 23, Ystad
- 3: Ejerpantebreve, 17.000.000 SEK og 234.870 SEK med pant i matr. Vimmerby Abborren 5, beliggende Fiskaregatan 1, Vimmerby

	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
De nævnte grund og bygning indgår i regnskabsposten investeringsejendomme, der i selskabets balance har en regnskabsmæssig værdi på	33.892.000	39.024

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af virksomhedskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Nordkranen A/S Ejendomsudviklingsselskab, CVR-nr. 19 46 84 37

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Nordkranen A/S Ejendomsudviklingsselskab, København