

RIB Development ApS

CVR-nummer 30 59 23 95

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. juni 2013


Johnny Valdemar Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

RIB Development ApS
Bogensevej 2
8940 Randers SV

Hjemstedskommune:	Randers
CVR-nummer:	30 59 23 95
Regnskabsperiode:	1. januar 2012 - 31. december 2012

Direktion

Johnny Valdemar Jensen

Pengeinstitut

Østjyds Bank

Advokat

Lou & Partnere

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Kontaktpersoner:

Peter I. Jensen
Jørgen Skjøt

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for RIB Development 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, 20. juni 2013

Direktionen:

Johnny Valdemar Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i RIB Development ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for RIB Development 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, at 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 vurderingen 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 med forbehold.

Forbehold

Der tages forbehold for manglende revisionsbevis vedrørende selskabets gæld til tilknyttede virksomheder under konkurs. Gælden er optaget til DKK 5.812.238.

I årsrapporten for 2011 havde selskabets direktion valgt i strid med gældende regler at omkostningsføre de i regnskabsåret 2011 afgivne koncerntilskud i resultatopgørelsen, idet de samme beløb var indtægtsført i resultatopgørelserne i de tilknyttede virksomheder. Vi tager derfor forbehold for indregningen heraf i sammenligningstallene.

I årsrapporten for 2011 var kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder i balancen indregnet med DKK 4.155.621. Efter vor opfattelse burde posten være nedskrevet med DKK 2.547.481, som følge af en manglende

Den uafhængige revisors erklæringer

nedskrivning efter skat af aktiverne i en af de tilknyttede virksomheder. Vi tager derfor forbehold for effekten på sammenligningstallene for 2011.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at kapitalen er tabt. Vi henviser til note 6, hvori ledelsen redegør for forventninger til fremtiden, ligesom selskabets likviditet for nærværende er sikret. Ledelsen bedømmer, at disse tiltag vil sikre selskabets fortsatte eksistens, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vor konklusion, henleder vi opmærksomheden på selskabets eventualforpligtelser. Vi henviser til note 8, hvori ledelsen har redegjort herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hadsten, 20. juni 2013

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab



Peter I. Jensen
Registreret revisor



Jørgen Skjøl
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at erhverve, udvikle og sælge fast ejendom, herunder bebyggelse af disse. Dette er i indeværende år alene sket gennem helt ejede datterselskaber.

Usikkerheder

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabernes engagement med kreditinstitut. Det samlede engagement pr. 31/12 2012 udgør DKK 57.000.000. Som følge af usikkerhed om den faktiske forpligtelse – da værdien af kreditinstituts øvrige sikkerheder i de pågældende datterselskaber ikke for nuværende er eksakt opgjort – er forpligtelsen ikke indregnet i balancen, men alene noteoplyst.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2012 realiseret et underskud efter skat på DKK -4.468.468 mod sidste år et underskud efter skat på DKK -4.396.105.

Årets resultat er ikke tilfredsstillende og egenkapitalen andrager pr. 31. december 2012 DKK -13.834.492.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Forventet udvikling

Selskabet har på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten for 2012 fået skriftlig tilkendegivelse om forlængelse af eksisterende kreditfaciliteter. Årsregnskabet aflægges efter principperne om going concern. Betingelserne herfor anses for at være til stede, idet ledelsen vurderer, at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrasket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acon-toskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninger fordeles lineært over den forventede økonomiske levetid.

Der indgår forventede økonomiske levetider som følger:

Immaterielle anlægsaktiver i øvrigt	5 år
-------------------------------------	------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	-91.072	152
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-160
	Andre driftsomkostninger	0	-3.700
	Resultat før finansielle poster	-91.072	-3.708
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.627.659	-189
1	Finansielle indtægter	296.583	509
2	Finansielle omkostninger	-1.044.920	-1.040
	Resultat før skat	-4.467.068	-4.429
3	Skat af årets resultat	-1.400	33
	Årets resultat	-4.468.468	-4.396
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	-11.039.062	-8.902
	Øvrige egenkapitalbevægelser	-5.084.620	2.070
	Årets resultat	-4.468.468	-4.396
	Til disposition i alt	-20.592.150	-11.229
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-6.627.659	-189
	Overført resultat ultimo	-13.964.491	-11.039
	Resultatdisponering i alt	-20.592.150	-11.229

		2012	2011
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Immaterielle anlægsaktiver i øvrigt	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver	0	0
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	4.156
	Finansielle anlægsaktiver	0	4.156
	Anlægsaktiver i alt	0	4.156
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	0	65
	Tilgodehavender	0	65
	Likvide beholdninger	1.650	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.650	65
	Aktiver i alt	1.650	4.221

		2012	2011
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overkurs ved emission	5.000	5
	Overført resultat	-13.964.491	-11.039
5	Egenkapital i alt	-13.834.491	-10.909
	Kreditinstitutter	7.876.396	8.154
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.500	12
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.812.238	6.963
	Selskabsskat	3.400	0
	Anden gæld	71.607	1
	Kortfristede gældsforpligtelser	13.836.141	15.130
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	13.836.141	15.130
	Passiver i alt	1.650	4.221
6	Usikkerheder om going concern		
7	Eventualaktiver		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter		2012	2011
		DKK	1.000 DKK
1	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	295.029	509
	Andre finansielle indtægter	1.554	0
	Finansielle indtægter i alt	296.583	509
2	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	266.211	250
	Andre finansielle omkostninger	778.709	791
	Finansielle omkostninger i alt	1.044.920	1.040
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	1.400	-33
	Skat af årets resultat i alt	1.400	-33

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af anparter i RIB Fredensgade ApS, RIB Chopinhuset ApS under konkurs samt RIB Byg ApS under konkurs, alle med hjemsted i Randers Kommune, nom. DKK 125.000. Ejerandelene er 100 %.

5	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overkurs ved emis- sion	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	5	0	-11.039	-10.909
	Årets henlæggelse til reser- ve, ej resultatdisponeret	0	0	6.628	0	6.628
	Øvrige egenkapitalbevægel- ser	0	0	0	-5.085	-5.085
	Årets resultat	0	0	-6.628	2.159	-4.468
	Egenkapital ultimo	125	5	0	-13.964	-13.834

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

6 Usikkerheder om going concern

Usikkerhed i forbindelse med going concern er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

	2012	2011
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Eventualaktiver

Selskabet har udskudte skatteaktiver i form af en uudnyttet underskudssaldo og midlertidige forskelle i afskrivninger på i alt DKK 360.725. Da skatteaktivet kun kan realiseres gennem fremtidig indtjening er det ikke indregnet i balancen, men blot noteoplyst.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for dattervirksomheders engagement i pengeinstitut. Forpligtelserne udgør pr. 31. december 2012 DKK 57.000.000. Usikkerhed i forbindelse med opgørelse af eventualforpligtelserne er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for datterselskabers mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i form af anparter nom. DKK 125.000 i RIB Chopinhuset ApS under konkurs, RIB Fredensgade ApS og RIB Byg ApS under konkurs.