



Tlf: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET PER GUNDTOFT APS

ÅRSRAPPORT

2013/14

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. september 2014**

Per Gundtoft

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. maj 2013 - 30. april 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Per Gundtoft ApS Torvegade 6 7100 Vejle
	CVR-nr.: 32 13 80 63 Stiftet: 23. april 2009 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. maj 2013 - 30. april 2014
Direktion	Per Gundtoft
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
Pengeinstitut	Sydbank Kirketorvet 4 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2013 - 30. april 2014 for Ejendomsselskabet Per Gundtoft 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. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. september 2014

Direktion

Per Gundtoft

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Per Gundtoft ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Per Gundtoft ApS for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 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 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. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 i strid med selskabsloven har ydet lån til en anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Mellemværendet er opstået før d. 14. august 2012. Lånet er forrentet i henhold til reglerne herom og indbetalt til selskabet i dette regnskabsår.

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.

Vejle, den 19. september 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Allan Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er nedskrevet til 16.000 tkr., der anses for at afspejle den aktuelle markedsværdi, da selskabet har indhentet en salgsvurdering på ejendommen. I den udstrækning, markedrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et underskud på 3.605 tkr., og selskabets balance pr. 30. april 2014 udviser en egenkapital på 2.353 tkr.

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 Ejendomsselskabet Per Gundtoft ApS for 2013/14 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 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.224.319	1.074.332
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.500.000	-3.000.000
DRIFTSRESULTAT		-4.275.681	-1.925.668
Andre finansielle indtægter.....		43.469	123.696
Andre finansielle omkostninger.....	1	-821.598	-1.306.065
RESULTAT FØR SKAT		-5.053.810	-3.108.037
Skat af årets resultat.....	2	1.449.088	776.164
ÅRETS RESULTAT		-3.604.722	-2.331.873
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.604.722	-2.331.873
I ALT		-3.604.722	-2.331.873

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		16.000.000	21.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	16.000.000	21.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		16.000.000	21.500.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	4	0	85.466
Tilgodehavender.....		0	85.466
Værdipapirer.....		1.376.066	1.411.603
Værdipapirer.....		1.376.066	1.411.603
Likvider.....		248.921	216.721
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.624.987	1.713.790
AKTIVER.....		17.624.987	23.213.790

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Selskabskapital.....		250.000	250.000
Overført overskud.....		2.103.308	5.708.030
EGENKAPITAL.....	5	2.353.308	5.958.030
Hensættelse til udskudt skat.....		2.902.130	4.499.247
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.902.130	4.499.247
Prioritetsgæld.....		11.073.205	11.744.550
Depositum.....		41.400	95.286
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	11.114.605	11.839.836
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	675.000	343.650
Selskabsskat.....		123.264	137.700
Anden gæld.....		301.942	307.803
Periodeafgrænsningsposter.....		154.738	127.524
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.254.944	916.677
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.369.549	12.756.513
PASSIVER.....		17.624.987	23.213.790
Eventualposter mv.	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	821.598	1.306.065	
	821.598	1.306.065	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	148.029	0	
Regulering af udskudt skat	-1.535.385	-776.164	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-61.732	0	
	-1.449.088	-776.164	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2013.....		26.000.000	
Kostpris 30. april 2014.....		26.000.000	
Afskrivninger 1. maj 2013.....		4.500.000	
Nedskrivning.....		5.500.000	
Afskrivninger 30. april 2014.....		10.000.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2014.....		16.000.000	
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			4
Tilgodehavender hos direktionen med i alt 0 kr. Udlånet er blevet forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %. Anpartshaverlånet er indfriet i løbet af regnskabsåret.			
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2013.....	250.000	5.708.030	5.958.030
Forslag til årets resultatdisponering.....		-3.604.722	-3.604.722
Egenkapital 30. april 2014.....	250.000	2.103.308	2.353.308

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/5 2013 gæld i alt	30/4 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	12.088.200	11.748.205	675.000	7.885.000	
Depositum.....	95.286	41.400	0	41.400	
	12.183.486	11.789.605	675.000	7.926.400	
Eventualposter mv.					7
Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. april 2014.					
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					8
Selskabets ejendom er nedskrevet til 16.000 tkr., der anses for at afspejle den aktuelle markedsværdi, da selskabet har indhentet en salgsvurdering på ejendommen. I den udstrækning, markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.					