



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
AUDIT
Holmboes Allé 12
Postboks 537
8700 Horsens

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Gundal ApS

Årsrapport 2012

CVR-nr. 29 82 15 77
785504 / 3112324 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Gundal ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 - 31. december 2012.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. juni 2013
Direktion:

Jakob Gundal Nikolajsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Gundal ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gundal ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 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 selskabets 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 selskabets 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Horsens, den 17. juni 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Finn Steinfeldt
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Gundal ApS
Vandværksvej 26C
8700 Horsens

Telefon: 75 62 66 83

CVR-nr.: 29 82 15 77

Stiftet: 9. juli 2009

Hjemstedskommune: Horsens

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jakob Gundal Nikolajsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
8700 Horsens

Bank

Handelsbanken
Nibevej 6
9200 Aalborg SV

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 17. juni 2013.

Dirigent: Jakob Gundal Nikolajsen

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt udvikling af ejendomsprojekter.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i regnskabsåret været flere projekter i gang, og disse forventes afsluttet med positive resultater i 2013.

Resultatet for indeværende regnskabsår udgør 28 tkr. mod 96 tkr. i 2011.
Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i året indgået en forligsaftale med en forretningspartner, som erstatter tidligere indgåede aftaler. Det forligte beløb vil indkomme løbende frem mod og senest 1. juni 2016.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Virksomhedens forventede udvikling

I 2013 ligger der mange opgaver, som er klar til at blive løst, og der forventes et positivt resultat for året.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gundal ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Salg af varer og tjenesteydelser, hvilket omfatter konsulentarbejde og projektudvikling vedrørende ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til revisor, advokat, husleje og anden administration m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet indgår i sambeskatningen, hvor Gundal Holding ApS er administrationselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Selskaber, der anvender skattemæssige underskud i andre selskaber, betaler sambeskatningsbidrag til moderselskabet svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud, mens selskaber, hvis skattemæssige underskud anvendes af andre selskaber, modtager sambeskatningsbidrag fra moderselskabet, svarende til skatteværdien af de udnyttede underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Projektbeholdning

Projektbeholdning omfatter grunde og færdige ejendomsprojekter til videresalg, igangværende byggeprojekter for egen regning samt igangværende solgte byggeprojekter som først kan indregnes i omsætningen på afleveringstidspunktet. Grunde måles til anskaffelsessummen (kostprisen) med tillæg af omkostninger, som vurderes at tilføre grunden en generel værdiforøgelse, som grundlag for et kommende projekt.

Færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter måles til kostprisen med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger, herunder finansieringsomkostninger og indirekte henførbare personaleomkostninger frem til byggeprojektets afslutning. Hvis den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealiseringsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi nedskrives der til denne lavere værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat og efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat og efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtageelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestids-

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

punktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster

Ved køb af nye dattervirksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
			tkr.
Bruttoresultat		373.366	337
Personaleomkostninger	1	-219.900	-149
Resultat af primær drift		153.466	188
Finansielle indtægter	2	19.219	15
Finansielle omkostninger	3	-133.174	-75
Resultat før skat		39.511	128
Skat af ordinært resultat	4	-11.350	-32
Årets resultat		28.161	96
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		28.161	96

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Projektbeholdning			
Projektbeholdning		7.109.674	95
		<u>7.109.674</u>	<u>95</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.500.000	781
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		567.871	592
		<u>2.067.871</u>	<u>1.373</u>
Likvide beholdninger	5	180.000	248
Omsætningsaktiver i alt		<u>9.357.545</u>	<u>1.716</u>
AKTIVER I ALT		<u>9.357.545</u>	<u>1.716</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital			
	6		
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		124.744	97
Egenkapital i alt		<u>249.744</u>	<u>222</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		7.756.420	1.217
Leverandører af varer og tjenesteydelser		104.570	58
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	18
Selskabsskat		0	2
Anden gæld		154.641	199
Periodeafgrænsningsposter		1.092.170	0
		<u>9.107.801</u>	<u>1.494</u>
PASSIVER I ALT		<u>9.357.545</u>	<u>1.716</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	122.805	131
Andre omkostninger til social sikring	7.174	1
Andre personaleomkostninger	<u>89.921</u>	<u>17</u>
	<u>219.900</u>	<u>149</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra virksomhedsdeltagere og ledelse	0	3
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>19.219</u>	<u>12</u>
	<u>19.219</u>	<u>15</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til pengeinstitutter	127.266	17
Låneomkostninger	0	58
Renteudgifter til SKAT	5.889	0
Andre finansielle omkostninger	<u>19</u>	<u>0</u>
	<u>133.174</u>	<u>75</u>
4 Skat af ordinært resultat		
Skat af ordinært resultat	<u>11.350</u>	<u>32</u>
Specificeres således:		
Årets aktuelle skat	<u>11.350</u>	<u>32</u>
	<u>11.350</u>	<u>32</u>
5 Likvide beholdninger		
Selskabet har på deponeringskonto i Handelsbanken deponeret 180 tkr. over for SKAT.		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	96.583	221.583
Overført, jf. resultatdisponering	0	28.161	28.161
Egenkapital 31. december 2012	125.000	124.744	249.744

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

I forbindelse med et søsterselskabs konkurs er der af kurator anlagt søgsmål mod blandt andet moderselskabet Gundal Holding ApS om tilbagebetaling af udbytte på i alt 2.650 tkr. Ledelsen forventer ikke, at søgsmålet vil berøre selskabet.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet ubegrænset krydskaution overfor Handelsbanken mellem J G Ejendomsinvest ApS, Gundal Holding ApS, Teglgården Holding ApS, Jakob Gundal Nikolajsen og Elsebeth Nikolajsen.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er der afgivet ejerpantebreve på i alt 12.550 tkr. i ejendommen Niels Ebbesens Gade 8A, Aalborg.