



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 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 20. juni _____ 20_14_

Jakob Gundal Nikolajsen
dirigent

CVR-nr. 29 82 15 77
785504 / 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	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. juni 2014
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 2013. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 20. juni 2014

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, direktør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Holmboes Allé 12
8700 Horsens

Bank

Handelsbanken
Nibevej 6
9200 Aalborg SV

Advokat

Lindhardt Steffensen Advokater
Østerbrogade 45
8500 Grenaa

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 20. juni 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

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

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

I forbindelse med projektudviklingen af en ejendom er der indgået forlig med lejer om erstatning for ophævelse af lejeaftalen.

Resultatet for indeværende regnskabsår udgør 799 tkr. mod 29 tkr. i 2012. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der har i regnskabsåret været flere projekter i gang, og disse forventes afsluttet med positive resultater i 2014.

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 2014 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 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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 her til, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 salgskomkostninger (nettorealiseringsværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi nedskrives der til denne lavere værdi.

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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
			tkr.
Bruttoresultat		1.716.891	374
Personaleomkostninger	1	-529.890	-220
Resultat af primær drift		1.187.001	154
Finansielle indtægter	2	19.365	19
Finansielle omkostninger	3	-147.674	-133
Resultat før skat		1.058.692	40
Skat af ordinært resultat	4	-259.823	-11
Årets resultat		<u>798.869</u>	<u>29</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>798.869</u>	<u>29</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Projektbeholdning			
Projektbeholdning		10.018.037	7.110
		<u>10.018.037</u>	<u>7.110</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.282.270	1.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		498.843	568
Andre tilgodehavender		214.660	0
		<u>3.995.773</u>	<u>2.068</u>
Likvide beholdninger		5.734.750	180
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.748.560</u>	<u>9.358</u>
AKTIVER I ALT		<u>19.748.560</u>	<u>9.358</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
			tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		923.614	125
Egenkapital i alt		<u>1.048.614</u>	<u>250</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		<u>259.823</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		8.071.382	7.756
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.734.750	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.414.827	105
Gæld til tilknyttede virksomheder		927.385	0
Anden gæld		199.609	155
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.092.170</u>	<u>1.092</u>
		<u>18.440.123</u>	<u>9.108</u>
PASSIVER I ALT		<u>19.748.560</u>	<u>9.358</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		tkr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	432.034	123
Andre omkostninger til social sikring	10.593	7
Andre personaleomkostninger	<u>87.263</u>	<u>90</u>
	<u>529.890</u>	<u>220</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>19.365</u>	<u>19</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	21.083	0
Andre finansielle omkostninger	<u>126.591</u>	<u>133</u>
	<u>147.674</u>	<u>133</u>
4 Skat af ordinært resultat		
Skat af ordinært resultat	<u>259.823</u>	<u>11</u>
Specificeres således:		
Sambeskatningsbidrag	0	11
Regulering af udskudt skat	<u>259.823</u>	<u>0</u>
	<u>259.823</u>	<u>11</u>
5 Egenkapital		
	<u>Anparts-</u>	<u>Overført</u>
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	124.745
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>798.869</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>125.000</u>	<u>923.614</u>
	<u>1.048.614</u>	<u>1.048.614</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 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 m.v. på i alt 2.825 tkr. Ledelsen forventer ikke, at søgsmålet vil berøre selskabet.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT, fremgår af administrationselskabets årsregnskab, Gundal Holding ApS, CVR-nr. 25 49 91 74. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet ubegrænset selvskyldnerkautioner 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 ejendom med en bogført værdi på 10.018 tkr.

Der er på deponeringskonti i Handelsbanken deponeret 5.735 tkr. fra salg af projekter. Ved endelig opfyldelse af salgsbetingelser frigives deponerede beløb.