

# ADVISOR-REVISION

STATSAUTORISERET REVISIONSANSPARTSSELSKAB

**Gutte Ejendomme ApS**  
Lærketofte 16  
3500 Værløse

**CVR-nr. 28 86 27 41**

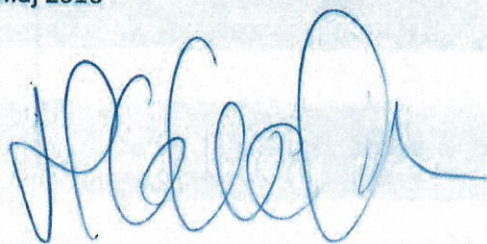
**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 31. maj 2016

Dirigent



Henrik Gutte Koch

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

Gutte Ejendomme ApS

Lærketofte 16

3500 Værløse

CVR-nr.: 28 86 27 41

Hjemstedskommune: Furesø

### **Direktion**

Henrik Gutte Koch

### **Revision**

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Gutte Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt og indstiller til generalforsamlingen som følge heraf, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø den 31. maj 2016

**Direktion**

Henrik Gutte Koch



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Gutte Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gutte Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 væsentlige fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelse 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 fortsat drift, hvori ledelsen redegør for, at fortsat drift er betinget af fortsat tilførsel af likviditet fra Gutte Administration ApS, og at Gutte Administration ApS har afgivet støtteerklæring om tilførsel af likviditet i det omfang ledelsen anser det for nødvendigt. På denne baggrund anser ledelsen det for berettiget at aflægge regnskab med fortsat drift for øje. Vi er ikke stødt på forhold, der giver anledning til at anlægge en anden vurdering end den af ledelsen foretagne.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrige reguleringer

### 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.

Værløse, den 31. maj 2016

Advisor-Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr 34 21 37 98

Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor



## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i køb, salg, drift og udleje af fast ejendom samt anden hermed forbunden virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 820.177 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 11.530.062 og en egenkapital på kr. 1.087.274.

Selskabets fortsatte drift er betinget af finansiel støtte fra selskabets søsterselskab Gutte Administration ApS. Ledelsen vurderer, at denne støtte er til stede som følge af støtteerklæring fra Gutte Administration ApS frem til 31. december 2016, og anser derfor det berettiget at aflægge regnskabet med fortat drift for øje.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016 er positiv.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi-reguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået 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**

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsstidspunktet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v.. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder m.v..

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder m.v..

### **Skat af årets resultat**

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.



## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5	år
---	-------	----

Aktiver med en kostpris under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/omkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme. Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 pct.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2015

Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	87.974	-18.003
Personaleomkostninger	0	0
Regulering af ejendom til dagsværdi	818.033	0
2 Af- og nedskrivninger	14.638	-490.105
Andre driftsindtægter	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>920.645</b>	<b>-508.108</b>
Andre finansielle indtægter	209.700	182.155
Øvrige finansielle omkostninger	-310.168	-429.233
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>820.177</b>	<b>-755.186</b>
3 Skat af ordinært resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>820.177</b>	<b>-755.186</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Overført resultat	820.177	-755.186
	<b>820.177</b>	<b>-755.186</b>

**Balance pr. 31. december 2015**

Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger	6.000.000	6.478.388
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.478.388</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.478.388</b>
Andre tilgodehavender	5.463.517	5.231.165
Periodeafgrænsningsposter	0	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.463.517</b>	<b>5.231.165</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>66.545</b>	<b>512.309</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>5.530.062</b>	<b>5.743.474</b>
<b>Aktiver</b>	<b>11.530.062</b>	<b>12.221.862</b>

**Balance pr. 31. december 2015**

Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	962.274	142.097
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
<b>5 Egenkapital</b>	<b>1.087.274</b>	<b>267.097</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.584.688	2.761.392
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.584.688</b>	<b>2.761.392</b>
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	90.000	0
Gæld til banker	419	824
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.698.077	8.958.055
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	69.604	234.494
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.858.100</b>	<b>9.193.373</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>10.442.788</b>	<b>11.954.765</b>
<b>Passiver</b>	<b>11.530.062</b>	<b>12.221.862</b>
	<b>Note</b>	
Fortsat drift	1	
Pantsætninger og sikkerheder	7	
Eventualposter mv.	8	
Nærtstående parter	9	

## Noter

### 1 Fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af fortsat finansiell støtte fra selskabets søsterselskab Gutte Administration ApS.

Selskabets generer ikke likviditet i tilstrækkeligt omfang til selv at kunne honorere de løbende finansielle omkostninger.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra Gutte Administration ApS, om fortsat finansiell støtte frem til 31. december 2016.

På denne baggrund anser ledelsen det for berettiget at aflægge regnskabet med fortsat drift for øje.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Nedskrivning af materielle anlægsaktiver	0	242.221
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	-14.638	247.884
I alt	<u>-14.638</u>	<u>490.105</u>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	0	0
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skat</b>		
Udskudt skat hviler på følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	590.450	0
Skattemæssige underskud	-1.959.052	-1.981.770
I alt	<u>-1.368.602</u>	<u>-1.981.770</u>
Hensættelse til udskudt skat, 22%	<u>-301.092</u>	<u>-435.989</u>

Udskudt skat er ikke aktiveret.

#### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2015	6.720.609
Tilgang	49.603
Afgang	-1.588.245
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>5.181.967</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2015	0
Årets opskrivninger	818.033
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>818.033</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	242.221
Årets afskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgang	-242.221
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>6.000.000</u></u></b>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2015	<u>6.478.388</u>

**5 Egenkapital**

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	142.097	0	267.097
Udloddet ordinært udbytte for 2015				
Overført resultat		820.177		820.177
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>962.274</b>	<b>0</b>	<b>1.087.274</b>

Der er ikke sket ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår. Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.



## 7 Pantsætninger og sikkerheder

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

## 8 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventual-, garanti- kautions- eller leasingforpligtelser.

## 9 Nærtstående parter

### Bestemmende indflydelse

Henrik Gutte Koch

### Grundlag

Hovedanpartshaver

### Øvrige nærtstående parter

Henrik Gutte Koch

Direktør

### Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapital:

Henrik Gutte Koch