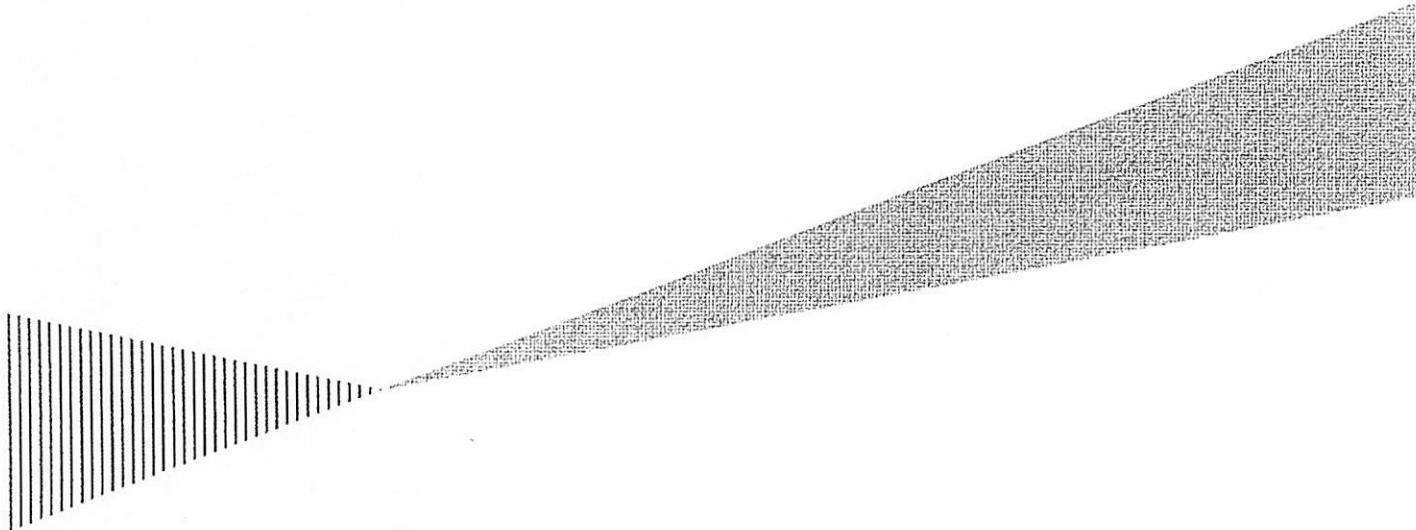


# Gundal ApS

Vandværksvej 26C, 8700 Horsens

CVR-nr. 29 82 15 77



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. juli 2016.

Som dirigent:



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Gundal ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

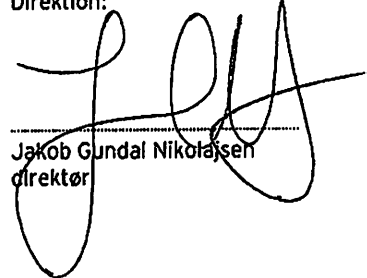
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. juni 2016

Direktion:



Jakob Gundal Nikolajsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Gundal ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Gundal ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at de nuværende kreditrammer opretholdes. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at det er ledelsen vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.



## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 23. juni 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Morten Klarskov Larsen', is written over the printed name and extends to the right.

Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Gundal ApS
Adresse, postnr., by	Vandværksvej 26C, 8700 Horsens
CVR-nr.	29 82 15 77
Stiftet	9. juli 2009
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 62 66 83
Direktion	Jakob Gundal Nikolajsen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Handelsbanken Nibevej 6, 9200 Aalborg SV
Advokat	Lindhardt Steffensen Advokater Østerbrogade 45, 8500 Grenaa

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et resultat på -5.129.345 kr. mod -294.670 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på -4.375.401 kr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der har i regnskabsåret været et større projekt i gang, som forventes færdiggjort og afhændet i løbet af 2016.

Egenkapitalen udgør -4.375 t.kr. ultimo 2015, og selskabet er hermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

#### Forventet udvikling

Der forventes et negativt resultat i 2016, som følge af færdiggørelsen og afhændelse af ovenstående projekt.

Det forventes at 2016 vil kunne gennemføres inden for de eksisterende kreditrammer. Selskabet har ingen indikationer på, at de eksisterende kreditrammer ikke skulle fortsætte uændret.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-5.036	342.666
3	Personaleomkostninger	-518	-135.402
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-5.097.568	0
	Andre driftsomkostninger	-5.500	-460.500
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-5.108.622</b>	<b>-253.236</b>
4	Finansielle indtægter	12.359	15.990
5	Finansielle omkostninger	-33.082	-153.046
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.129.345</b>	<b>-390.292</b>
6	Skat af årets resultat	0	95.622
	<b>Årets resultat</b>	<b>-5.129.345</b>	<b>-294.670</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-5.129.345	-294.670
		-5.129.345	-294.670



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>AKTIVER</b>		
	Omsætningsaktiver		
7	Varebeholdninger		
	Projektbeholdning	8.759.723	10.989.774
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	-7.969.500	-7.714.500
		<u>790.223</u>	<u>3.275.274</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.257.270	1.282.270
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	424.338	411.979
		<u>1.681.608</u>	<u>1.694.249</u>
	Likvide beholdninger	4.996.718	5.496.000
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.468.549</u>	<u>10.465.523</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.468.549</u>	<u>10.465.523</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-4.500.401	628.944
	Egenkapital i alt	<u>-4.375.401</u>	<u>753.944</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	8.853.089	5.132.578
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	720.413	1.859.550
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.100.581	1.097.626
	Anden gæld	102.697	529.655
	Periodeafgrænsningsposter	1.067.170	1.092.170
		<u>11.843.950</u>	<u>9.711.579</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.843.950</u>	<u>9.711.579</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>7.468.549</u>	<u>10.465.523</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	923.614	1.048.614
Årets resultat	0	-294.670	-294.670
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	628.944	753.944
Årets resultat	0	-5.129.345	-5.129.345
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>-4.500.401</u>	<u>-4.375.401</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gundal ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Varebeholdninger

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 salgsmarkedsomkostninger (nettorealisationsværdi) 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 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.

##### Likvider

Likvider omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets kapitalberedskab har i 2015 været under pres, primært som følge af pengebindinger i projektbeholdning.

I 2016 forventer ledelsen, at igangværende projekter færdiggøres og afvikles, hvilket forventes at kunne gennemføres indenfor de eksisterende kreditrammer. Ledelsen har ingen indikationer på, at selskabets pengeinstitut vil ændre på selskabets nuværende kreditramme, hvorfor ledelsen vurderer, at disse vil fortsætte uændret.

Årsregnskabet for 2015 er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2015	2014
<b>3 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	65.033
Andre omkostninger til social sikring	518	5.280
Andre personaleomkostninger	0	65.089
	<u>518</u>	<u>135.402</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.359	15.990
	<u>12.359</u>	<u>15.990</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	32.934	21.040
Andre finansielle omkostninger	148	132.006
	<u>33.082</u>	<u>153.046</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	164.201
Årets regulering af udskudt skat	0	-259.823
	<u>0</u>	<u>-95.622</u>
<b>7 Varebeholdninger</b>		
Varer under fremstilling består af en projektbeholdning bestående af grunde og igangværende byggeprojekter fratrukket modtagne forudbetalinger fra kunder.		

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Der er afgivet ubegrænset selvskyldnerkautioner overfor Handelsbanken vedrørende J G Ejendomsinvest ApS (søstervirksomhed) og Gundal Holding ApS (modervirksomhed).

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken, er der afgivet ejerpantebreve på i alt 12.550 t.kr. i projektejendom med en regnskabsmæssig værdi på 8.760 t.kr.

Der er på konti i Handelsbanken deponeret 4.997 t.kr. vedrørende salg af projekter, som frigives i forbindelse med projektets færdiggørelse.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gundal Holding ApS, CVR. nr. 25 49 91 74 som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.