

Projektkontoret A/S

CVR-nr. 25 46 94 29

Årsrapport for 2012/13

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære ge-
neralforsamling den 19/09 2013

Ib Steen Gregersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juni 2012 - 31. maj 2013	9
Balance pr. 31. maj 2013	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2012 - 31. maj 2013 for Projektkontoret A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Staby, den 5. september 2013

Direktion

Ib Steen Gregersen
direktør

Bestyrelse

Ib Steen Gregersen

Karsten Nyborg

Carsten Dahl Gregersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Projektkontoret A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Projektkontoret A/S for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013 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 fejl-information, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ikke opnået aftale med långivere eller investorer. Ledelsen har ikke kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital kan fremskaffes, og vi er derfor ikke enig i ledelsens valg af at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Efter vores opfattelse burde årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af grunde og bygninger, der i balancen er indregnet til 15,9 mio. kr. Selskabet har ikke fremlagt dokumentation for den indregnede værdi. Det har således ikke været muligt at indhente revisionsbevis for værdiansættelsen af grunde og bygninger.

Vi tager endvidere forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavender hos ledelsen, der i balancen er optaget til 181 t.kr. Som følge af manglende nedskrivning er tilgodehavender efter vores opfattelse optaget 181 t.kr. for højt.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2012 - 31. maj 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk.1, ydet et lån til selskabets kapitalejer, og bestyrelsen kan ifalde ansvar herfor.

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.

Holstebro, den 5. september 2013

Revisionskontoret Vest

Registreret revisionsaktieselskab

Jan Christensen
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Projektkontoret A/S
Pallisbjergvej 3
6990 Ulfborg

CVR-nr.: 25 46 94 29
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj
Hjemsted: Holstebro

Bestyrelse

Ib Steen Gregersen
Karsten Nyborg
Carsten Dahl Gregersen

Direktion

Ib Steen Gregersen, direktør

Revision

Revisionskontoret Vest
Registreret revisionsaktieselskab
Lægårdvej 91
7500 Holstebro

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Søndergade 5
7830 Vinderup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage kapitalinvesteringer i andre virksomheder, at yde rådgivning for andre virksomheder, at igangsætte og gennemføre konkrete projekter enten i eget regi eller for andre virksomheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012/13 udviser et overskud på kr. 52.515, og selskabets balance pr. 31. maj 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.154.681.

Hovedaktiviteten har reelt ligget stille de seneste år, blandt andet som følge af manglende rentable forretningsmuligheder, samt muligheden for at få finansieret rentable projekter.

Ejendom i Givskud er udlejet på tilfredstillende vis. Ejendommen er opskrevet til forventet dagsværdi ud fra en normal markedssituation.

Selskabets fremtidige hovedaktivitet vil være at udføre projektledelse og projektudvikling omkring seniorboliger i samarbejde med pensionskasser, kommuner og private investorer.

Resultatet betragtes som utilfredsstillende, men det er ledelsens forventning, at mulighederne for igangsætning af nye projekter vil forbedre sig over en årrække. Imidlertid forventes dette først at ske i år 2014/2015. Samtidig vil det nuværende renteniveau være gunstig på allerede foretagende investeringer.

Kapitalberedskabet

Kapitalberedskabet er yderst presset i selskabet. Det er vurderingen at nuværende långivere vil opretholde de gældende kreditfaciliteter. På nuværende tidspunkt drives selskabet for kreditorernes regning og risiko, hvilket også vurderes at være til gavn for kreditorerne. Det er dog ledelsens opfattelse, at de fremtidige indtjeningsmuligheder vil muliggøre en tilbagebetaling til långivere.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektkontoret A/S for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og bilers drift m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

		Restværdi
Bygninger	25 år	2.000.000 kr.
Driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 kr.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juni 2012 - 31. maj 2013

	<u>Note</u>	<u>2012/2013</u> kr.	<u>2011/2012</u> kr.
Bruttofortjeneste		671.104	502.082
Personaleomkostninger	2	-2.082	-13.136
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	<u>-56.000</u>	<u>-58.500</u>
Resultat før finansielle poster		613.022	430.446
Udgifter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-7.500	-15.000
Finansielle indtægter		13.536	43.643
Finansielle omkostninger		<u>-566.543</u>	<u>-607.610</u>
Resultat før skat		52.515	-148.521
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>52.515</u>	<u>-148.521</u>
Overført overskud		<u>52.515</u>	<u>-148.521</u>
		<u>52.515</u>	<u>-148.521</u>

Balance pr. 31. maj 2013

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
Grunde og bygninger		<u>15.888.000</u>	<u>15.944.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>15.888.000</u>	<u>15.944.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>137.500</u>	<u>145.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>137.500</u>	<u>145.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.025.500</u>	<u>16.089.000</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Varebeholdninger		<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.532	99.646
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	11	<u>181.141</u>	<u>76.660</u>
Tilgodehavender		<u>209.673</u>	<u>176.306</u>
Likvide beholdninger		<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>229.673</u>	<u>196.306</u>
Aktiver i alt		<u>16.255.173</u>	<u>16.285.306</u>

Balance pr. 31. maj 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.026.405	2.026.405
Overført resultat		-3.681.086	-3.733.601
Egenkapital	6	-1.154.681	-1.207.196
Gæld til realkreditinstitutter		12.613.787	12.737.869
Langfristede gældsforpligtelser	7	12.613.787	12.737.869
Gæld til realkreditinstitutter	7	128.358	77.830
Kreditinstitutter	7	3.961.876	3.858.193
Gæld til tilknyttede virksomheder		145.000	152.500
Anden gæld		560.833	666.110
Kortfristede gældsforpligtelser		4.796.067	4.754.633
Gældsforpligtelser i alt		17.409.854	17.492.502
Passiver i alt		16.255.173	16.285.306
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Vi henviser til ledelsesberetningens afsnit omkring udvikling i året. Her omtales forudsætningerne for fortsat drift.

	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	12.490
Andre omkostninger til social sikring	0	1.620
Andre personaleomkostninger	<u>2.082</u>	<u>-974</u>
	<u>2.082</u>	<u>13.136</u>

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>56.000</u>	<u>58.500</u>
	<u>56.000</u>	<u>58.500</u>

der fordeler sig således

Bygninger	56.000	56.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>2.500</u>
	<u>56.000</u>	<u>58.500</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juni 2012	<u>13.298.127</u>
Kostpris 31. maj 2013	<u>13.298.127</u>
Opskrivninger 1. juni 2012	<u>2.701.873</u>
Opskrivninger 31. maj 2013	<u>2.701.873</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	<u>Grunde og bygninger</u>
Af- og nedskrivninger 1. juni 2012	56.000
Årets afskrivninger	<u>56.000</u>
Af- og nedskrivninger 31. maj 2013	<u>112.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2013	<u>15.888.000</u>

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Single dk ApS	Holstebro	80.000	100%	68.750	-3.750
Seniorbyg.com ApS	Holstebro	80.000	100%	68.750	-3.750

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2012	500.000	2.026.405	-3.733.601	-1.207.196
Årets resultat	0	0	52.515	52.515
Egenkapital 31. maj 2013	500.000	2.026.405	-3.681.086	-1.154.681

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	11.528.342	12.165.408
Mellem 1 og 5 år	1.085.445	572.461
Langfristet del	12.613.787	12.737.869
Inden for et år	128.358	77.830
	12.742.145	12.815.699

8 Eventualposter m.v.

Ingen kendte.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.742, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/5 2013 udgør t.kr. 15.888.

Noter til årsrapporten

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.000 til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for garanti på t.kr. 5, stillet af Spar Nord overfor Shell er deponeret indestående med bogført værdi tkr. 5.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Direktør Ib Steen Gregersen, Pallisbjergvej 3, 6990 Ulfborg.

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
11 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>181.141</u>	<u>76.660</u>

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	181.141	76.660
Lån tilbagebetalt i året	134.750	604.195
Rentefod (%)	9,75%	9,75%