

Projektkontoret A/S

CVR-nr. 25 46 94 29

Årsrapport for 2011/12 **(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære ge-
neralforsamling den 20/11 2012

Ib Steen Gregersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juni 2011 - 31. maj 2012	11
Balance pr. 31. maj 2012	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juni 2011 - 31. maj 2012 for Projektkontoret A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2011 - 31. maj 2012.

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

Staby, den 20. november 2012

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 2011 - 31. maj 2012, 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, der i balancen er optaget til 176 t.kr. Som følge af manglende nedskrivning er tilgodehavender efter vores opfattelse optaget 176 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2011 - 31. maj 2012 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 20. november 2012

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
Stiftet: 14. juni 2000
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

Sparbank Vest 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 regl eller for andre virksomheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2011/12 udviser et underskud på kr. 148.521, og selskabets balance pr. 31. maj 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.207.196.

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

Ejendom i Givskud er udlejet på tilfredsstillende 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 kreditornes 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 væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektkontoret A/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret vedrørende afskrivning på ejendom. Ændringen er foretaget for at overholde årsregnskabslovens bestemmelser.

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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen 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:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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. Værdien reduceres med nedskrivning 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 2011 - 31. maj 2012

	<u>Note</u>	<u>2011/2012</u> kr.	<u>2010/2011</u> kr.
Bruttofortjeneste		502.082	612.242
Personaleomkostninger	1	-13.136	-28.745
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-58.500</u>	<u>-37.500</u>
Resultat før finansielle poster		430.446	545.997
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-15.000	0
Finansielle indtægter		43.643	54.629
Finansielle omkostninger		<u>-607.610</u>	<u>-1.173.198</u>
Resultat før skat		-148.521	-572.572
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-148.521</u>	<u>-572.572</u>
Overført overskud		<u>-148.521</u>	<u>-572.572</u>
		<u>-148.521</u>	<u>-572.572</u>

Balance pr. 31. maj 2012

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
Grunde og bygninger		15.944.000	16.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>112.500</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>15.944.000</u>	<u>16.112.500</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>145.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>145.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.089.000</u>	<u>16.112.500</u>
Projektejendomme		0	545.000
Færdigvarer og handelsvarer		<u>15.000</u>	<u>25.000</u>
Varebeholdninger		<u>15.000</u>	<u>570.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		99.646	58.700
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	11	<u>76.660</u>	<u>680.866</u>
Tilgodehavender		<u>176.306</u>	<u>739.566</u>
Likvide beholdninger		<u>5.000</u>	<u>8.193</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>196.306</u>	<u>1.317.759</u>
Aktiver i alt		<u>16.285.306</u>	<u>17.430.259</u>

Balance pr. 31. maj 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.026.405	2.219.008
Overført resultat		-3.733.601	-3.585.082
Egenkapital	5	-1.207.196	-866.074
Gæld til realkreditinstitutter		12.737.869	12.826.004
Langfristede gældsforpligtelser	6	12.737.869	12.826.004
Gæld til realkreditinstitutter	6	77.830	64.802
Kreditinstitutter	6	3.858.193	4.736.660
Gæld til tilknyttede virksomheder		152.500	0
Anden gæld		666.110	668.867
Kortfristede gældsforpligtelser		4.754.633	5.470.329
Gældsforpligtelser i alt		17.492.502	18.296.333
Passiver i alt		16.285.306	17.430.259
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	10		
Ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	12.490	28.505
Andre omkostninger til social sikring	1.620	3.240
Andre personaleomkostninger	-974	-3.000
	<u>13.136</u>	<u>28.745</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>58.500</u>	<u>37.500</u>
	<u>58.500</u>	<u>37.500</u>

der fordeler sig således

Bygninger	56.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>2.500</u>	<u>37.500</u>
	<u>58.500</u>	<u>37.500</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juni 2011	13.298.127	479.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-300.000</u>
Kostpris 31. maj 2012	<u>13.298.127</u>	<u>179.000</u>
Opskrivninger 1. juni 2011	<u>2.701.873</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. maj 2012	<u>2.701.873</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Af- og nedskrivninger 1. juni 2011	0	366.500
Årets afskrivninger	56.000	2.500
Årets ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-190.000
Af- og nedskrivninger 31. maj 2012	56.000	179.000
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2012	15.944.000	0

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Single dk ApS	Holstebro	80.000	100%	76.250	-7.500
Seniorbyg.com ApS	Holstebro	80.000	100%	76.250	-7.500

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juni 2011	500.000	2.219.008	-3.585.080	-866.072
Årets opskrivning	0	-192.603	0	-192.603
Årets resultat	0	0	-148.521	-148.521
Egenkapital 31. maj 2012	500.000	2.026.405	-3.733.601	-1.207.196

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	12.165.408	12.396.000
Mellem 1 og 5 år	572.461	430.004
Langfristet del	12.737.869	12.826.004
Inden for et år	77.830	64.802
	12.815.699	12.890.806

7 Eventualposter m.v.

Ingen kendte

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.816, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/5 2012 udgør t.kr. 15.944.

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 Sparbank overfor Shell er deponeret indestående med bogført værdi tkr. 5.

9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen, dog minimum nom. kr. 100.000:

Direktør Ib Steen Gregersen, Pallisbjergvej 3, 6990 Ulfborg.

10 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

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

11 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<u>2011/12</u> kr.
Tilgodehavende på balancedagen	<u>76.660</u>
Årets tilbagebetaling	<u>604.195</u>
Årets tilskrevne rente	<u>33.794</u>
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	<u>9,75</u>