

OTEUA 2 A/S

Søndre Skovvej 66, 9000 Aalborg
CVR-nr. 18 61 03 88

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.02.17

Jesper Skovsgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

OTEUA 2 A/S
Søndre Skovvej 66
9000 Aalborg
Telefon: 98 16 72 72
Telefax: 98 14 84 08
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 18 61 03 88

Bestyrelse

Jette Skovsgaard Kristensen
Jesper Skovsgaard, medlem
Anders Peter Kristensen

Direktion

Jesper Skovsgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

OTEUA 1 A/S, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for OTEUA 2 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. januar 2017

Direktionen

Jesper Skovsgaard

Bestyrelsen

Jette Skovsgaard Kristensen Jesper Skovsgaard
Formand

Anders Peter Kristensen

Til kapitalejeren i OTEUA 2 A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for OTEUA 2 A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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 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. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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.

Aalborg, den 27. januar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt finansiering og investering.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 227.745 mod DKK -23.210 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 25.438.885.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	673.057	575.718
Resultat før af- og nedskrivninger	673.057	575.718
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-92.646	0
Resultat af primær drift	580.411	575.718
1 Andre finansielle indtægter	728.175	839.164
Andre finansielle omkostninger	-986.856	-1.377.268
Finansielle poster i alt	-258.681	-538.104
Resultat før skat	321.730	37.614
2 Skat af årets resultat	-93.985	-60.824
Årets resultat	227.745	-23.210
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	227.745	-23.210
I alt	227.745	-23.210

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	21.855.262	21.855.262
3	Materielle anlægsaktiver i alt	21.855.262	21.855.262
	Andre værdipapirer og kapitalandele	50.000	50.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	50.000	50.000
	Anlægsaktiver i alt	21.905.262	21.905.262
	Varer under fremstilling	9.356.395	9.275.398
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	2.500.355	2.500.355
	Varebeholdninger i alt	11.856.750	11.775.753
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.780.387	13.625.270
	Tilgodehavende selskabsskat	588.869	46.676
	Andre tilgodehavender	17.539	116.191
	Tilgodehavender i alt	11.386.795	13.788.137
	Likvide beholdninger	30.289	0
	Omsætningsaktiver i alt	23.273.834	25.563.890
	Aktiver i alt	45.179.096	47.469.152

		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	10.160.000	10.160.000
	Overført resultat	15.278.885	15.051.140
4	Egenkapital i alt	25.438.885	25.211.140
5	Hensættelser til udskudt skat	1.261.200	630.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.261.200	630.000
	Gæld til realkreditinstitutter	14.449.527	10.865.693
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.449.527	10.865.693
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	325.797	271.564
	Gæld til kreditinstitutter	3.165.685	9.886.770
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.507	0
	Anden gæld	517.495	603.985
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.029.484	10.762.319
	Gældsforpligtelser i alt	18.479.011	21.628.012
	Passiver i alt	45.179.096	47.469.152

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration m.v.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Regulering af gæld til realkreditinstitutter m.v. til dagsværdi indregnes løbende som finansiell indtægt eller omkostning.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for projektejendomme opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen samt værdien af direkte medgåede omkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	728.175	330.484
Øvrige finansielle indtægter	0	508.680
I alt	728.175	839.164

2. Skatter

Årets aktuelle skat	-512.407	-55.183
Årets udskudte skat	631.200	70.107
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-24.808	0
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	45.900
I alt	93.985	60.824

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.15	19.647.579
Kostpris pr. 30.09.16	19.647.579
Opskrivninger pr. 30.09.15	2.207.683
Opskrivninger pr. 30.09.16	2.207.683
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	21.855.262

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	10.160.000	15.051.140
Forslag til resultatdisponering	0	227.745
Saldo pr. 30.09.16	10.160.000	15.278.885

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	10.160	1.000
	30.09.16 DKK	30.09.15 DKK

5. Hensættelse udskudt skat

Hensættelse udskudt skat pr. 30.09.15	1.261.200	522.500
Regulering af udskudt skat fra tidligere år	0	37.393
Udskudt skat af årets resultat	0	70.107
Hensættelse udskudt skat pr. 30.09.16	1.261.200	630.000

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	325.797	12.278.514	14.775.324	11.137.257

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Gælden til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 1.600.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.775 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.674.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 16.700, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 32.074. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Heraf ligger ejerpantebreve på i alt t.DKK 10.600 desuden til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

9. Nærtstående parter

OTEUA 2 A/S indgår sammen med OTEUA 1 A/S i koncernregnskabet for 2E Group A/S, Aalborg.