

2E Projektudvikling I A/S

Vossvej 27, 9000 Aalborg
CVR-nr. 19 27 09 71

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 - 16
Noter	17 - 20

Selskabet

2E Projektudvikling I A/S
Vossvej 27
9000 Aalborg
Telefon: 98 16 72 72
Telefax: 98 14 84 08
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 19 27 09 71

Bestyrelse

Anders Peter Kristensen, formand
Jesper Skovsgaard
Jette Kristensen

Direktion

Jesper Skovsgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for 2E Projektudvikling I 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

Anders Peter Kristensen
Formand

Jesper Skovsgaard

Jette Kristensen

Til kapitalejerne i 2E Projektudvikling I A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for 2E Projektudvikling I 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 ejendomsudvikling, herunder idéudvikling, opførelse og salg af boliger og investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 3.789.262 mod DKK 2.510.474 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.076.259.

Udvikling og salg af kæde- og rækkehuse og grunde på Universitetsparken i Aalborg forløber planmæssigt med den forventede avance til følge. Endvidere er der i regnskabsåret solgt et lejlighedskompleks i Skagen og en dagligvareforretning i Vendsyssel.

Fremtiden

Der forventes en positiv indtjening i de kommende år.

Udvikling og byggeri af Universitetsparken fortsætter og forventes afsluttet i det kommende år.

Selskabet er ved at få udarbejdet lokalplan på et større grundareal i Silkeborg til private boliger.

Selskabet er partner i byggeselskaber, der opfører attraktive lejlighedsbyggerier på havnefronten i Aalborg. Der er gennemført et tilfredsstillende salg af lejlighederne.

Med baggrund i kendte byggeomkostninger og aktuelle markedsværdier for projekterne, forventes disse at kunne realiseres over de kommende år i med en tilfredsstillende indtjening til følge.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	5.227.823	487.430
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-86.831	-60.874
	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-7.071	-22.991
1	Andre finansielle indtægter	1.139.822	1.195.038
2	Andre finansielle omkostninger	-1.404.966	-2.831.619
	Resultat før skat	4.868.777	-1.233.016
3	Skat af årets resultat	-1.079.515	3.743.490
	Årets resultat	3.789.262	2.510.474
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	3.789.262	2.510.474
	I alt	3.789.262	2.510.474

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	93.307	117.123
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	253.036	260.107
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.500.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		10.846.343	377.230
Anlægsaktiver i alt		10.846.343	377.230
	Råvarer og hjælpematerialer	5.800.000	15.400.000
	Varer under fremstilling	6.279.939	19.641.748
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	16.350.000
6	Varebeholdninger i alt	12.079.939	51.391.748
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.852.252	45.028.585
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	305.813	249.107
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	4.994
7	Udskudt skatteaktiv	5.947.000	7.460.800
	Tilgodehavende selskabsskat	169.465	0
	Andre tilgodehavender	1.032.953	1.009.401
	Periodeafgrænsningsposter	25.514	79.002
Tilgodehavender i alt		27.332.997	53.831.889
8	Likvide beholdninger	353.283	28.957.901
Omsætningsaktiver i alt		39.766.219	134.181.538
Aktiver i alt		50.612.562	134.558.768

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
	Overført resultat	6.076.259	2.286.997
9	Egenkapital i alt	16.076.259	12.286.997
	Gæld til kreditinstitutter	15.295.722	91.218.843
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.926.534	10.010.056
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.024.857	13.872.066
	Selskabsskat	0	647.402
	Anden gæld	139.190	4.954.404
	Periodeafgrænsningsposter	1.150.000	1.569.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	34.536.303	122.271.771
	Gældsforpligtelser i alt	34.536.303	122.271.771
	Passiver i alt	50.612.562	134.558.768

10 Eventualforpligtelser

11 Sikkerhedsstillelser

12 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.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110, stk. 3 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

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.

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 finansiel 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

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

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

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

Handelsejendomme og projekter indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger og direkte foranlediget af anskaffelsen samt værdien af direkte medgåede omkostninger, herunder renter i opførelsesperioden.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoposkrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	86.655	69.737
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	616.861	845.776
Øvrige finansielle indtægter	436.306	279.525
I alt	1.139.822	1.195.038

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.057.741	1.039.650
Øvrige finansielle omkostninger	347.225	1.791.969
I alt	1.404.966	2.831.619

3. Skatter

Årets aktuelle skat	-157.153	-6.333
Årets udskudte skat	1.513.800	-3.813.965
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-277.132	1.008
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	75.800
I alt	1.079.515	-3.743.490

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
Jegstrupparken ApS, Aalborg	100%
Ejendomsselskabet F af 01.07.15 ApS, Aalborg	100%

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
The Yard, Beddingen P/S, Aalborg	50%
Komplementarselskabet Beddingen ApS, Aalborg	50%

	30.09.16 DKK	30.09.15 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Varebeholdninger

Renter indregnet i kostprisen	1.227.550	1.019.949
-------------------------------	-----------	-----------

7. Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv pr. 30.09.15	5.947.000	7.460.800
Udskudt skatteaktiv pr. 30.09.16	5.947.000	7.460.800

8. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 150, som er deponeret af købere af ejendomme, og som først kan udbetales, når alle betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	10.000.000	2.286.997
Forslag til resultatdisponering	0	3.789.262
Saldo pr. 30.09.16	10.000.000	6.076.259

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	10.000	1.000

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitutter. Gælden udgør t.DKK 26.181 pr. 30.09.16.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldner kaution med 2E Group A/S og to øvrige selskaber for The Yard, Beddingen P/S' gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret og hæfter for alt mellemværende. Gælden udgør t.DKK 1.328 pr. 30.09.16.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution med 2E Group A/S for J&K Entreprise ApS' mellemværende med kreditinstitut. Gælden udgør t.DKK 4.700 pr. 30.09.16.

Kreditinstitut har stillet garantier for t.DKK 5.800, beløbet er indregnet som en gældsforpligtelse.

11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret ejerpantebrev t.DKK 6.000, der giver pant i projektejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.280. Ejerpantebrev ligger desuden til sikkerhed for tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitut. Gælden udgør t.DKK 26.181.

Til sikkerhed for egen og tilknyttede virksomheders mellemværende med kreditinstitut er desuden givet transport i salgssummer t.DKK 14.000 samt pant i sikringskonto t.DKK 49, pantebreve nom. t.DKK 15.181 og kapitalandele nom t.DKK 275.

12. Nærtstående parter

2E Projektudvikling I A/S indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden 2E Group A/S, Aalborg.