

OTEUA 1 A/S

Søndre Skovvej 66, 9000 Aalborg
CVR-nr. 20 29 58 05

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 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

OTEUA 1 A/S
Søndre Skovvej 66
9000 Aalborg
Telefon: 98 16 72 72
Telefax: 98 14 84 08
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 20 29 58 05

Bestyrelse

Jette Skovsgaard Kristensen, formand
Jesper Skovsgaard
Anders Peter Kristensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

2E Group A/S, Aalborg

Dattervirksomheder

OTEUA 2 A/S, Aalborg
2E Projektudvikling II ApS, Aalborg
Ablocare I/S, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for OTEUA 1 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

Bestyrelsen

Jette Skovsgaard Kristensen Jesper Skovsgaard
Formand

Anders Peter Kristensen

Til kapitalejeren i OTEUA 1 A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for OTEUA 1 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

Selskabet ejer dattervirksomheder og associerede virksomheder, hvis virksomhed består i ejendomsudvikling, herunder opførsel og salg af nybyggeri og ombygning af eksisterende ejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 5.264.693 mod DKK 1.747.784 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 55.214.685.

Årets resultat er positivt påvirket af en kursgevinst på 8,9 mio. DKK ved indfrielse af bankgæld, som var optaget til finansiering af pantebrevsbeholdning etableret i 2006 - 2008.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

Selskabet forventer en positiv udvikling i indtjeningen i de kommende år gennem udvikling af egne og dattervirksomhedernes grundarealer.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttotab	-182.669	2.401.908
Resultat før af- og nedskrivninger	-182.669	2.401.908
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.606	160.019
Resultat af primær drift	-200.275	2.561.927
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.198.666	240.456
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	202.385	-745.563
1 Andre finansielle indtægter	11.749.801	4.669.577
2 Andre finansielle omkostninger	-2.437.325	-4.700.098
Finansielle poster i alt	6.316.195	-535.628
Resultat før skat	6.115.920	2.026.299
3 Skat af årets resultat	-851.227	-278.515
Årets resultat	5.264.693	1.747.784
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	-2.996.280	240.456
Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.000.000	0
Overført resultat	-7.739.027	1.507.328
I alt	5.264.693	1.747.784

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.247	26.722
	Materielle anlægsaktiver i alt	46.247	26.722
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	46.307.133	46.905.957
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	146.356	957.357
	Andre værdipapirer og kapitalandele	100.000	100.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	46.553.489	47.963.314
	Anlægsaktiver i alt	46.599.736	47.990.036
	Varer under fremstilling	8.056.664	8.056.664
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	5.314.135	5.258.189
	Varebeholdninger i alt	13.370.799	13.314.853
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.265.508	46.120.162
	Udskudt skatteaktiv	0	584.600
	Andre tilgodehavender	461.495	21.896.640
	Tilgodehavender i alt	38.727.003	68.601.402
	Likvide beholdninger	78.688	424.972
	Omsætningsaktiver i alt	52.176.490	82.341.227
	Aktiver i alt	98.776.226	130.331.263

		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	11.000.000	10.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	27.781.036	14.881.987
	Overført resultat	433.649	17.242.086
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	16.000.000	0
6	Egenkapital i alt	55.214.685	42.124.073
	Hensættelser til udskudt skat	228.900	0
	Andre hensatte forpligtelser	0	12.700.000
	Hensatte forpligtelser i alt	228.900	12.700.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.155.540
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	6.155.540
	Gæld til kreditinstitutter	40.958.425	51.473.848
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	141.793	214.740
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.397.713	13.625.270
	Selskabsskat	648.537	633.126
	Anden gæld	186.173	3.404.666
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.332.641	69.351.650
	Gældsforpligtelser i alt	43.332.641	75.507.190
	Passiver i alt	98.776.226	130.331.263

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

10 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 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i sammensætning af aktiviteter

OTEUA 1 A/S har gennemført en fusion med Byggeselskabet Skovparken Aalborg A/S, Byggeselskabet Hasserisvej, Aalborg A/S, Newcode Production A/S, 2E Funkis Parken ApS, Kildedal Park CPH ApS og Byggeselskabet Sanovej, Århus ApS med OTEUA 1 A/S som det fortsættende selskab. Fusionen er gennemført med regnskabsmæssig virkning pr. 01.10.15. Selskabet har anvendt sammenlægningsmetoden ved fusionen og foretaget tilpasning af sammenligningstallene i resultatopgørelsen og balancen, som om selskaberne altid havde været sammenlagt.

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 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, 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 eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration, m.v.

Afskrivninger

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

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	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 samt kursregulering af fremmed valuta.

Gældseftergivelse fra kreditinstitutter indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter.

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

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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.

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.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.489.769	3.205.055
Øvrige finansielle indtægter	9.260.032	1.464.471
Valutakursgevinst	0	51
I alt	11.749.801	4.669.577

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	295.387	1.208.178
Øvrige finansielle omkostninger	2.141.938	3.491.920
I alt	2.437.325	4.700.098

3. Skatter

Årets aktuelle skat	1.615	737.531
Årets udskudte skat	813.500	-517.316
Regulering af tidligere års skat	36.112	0
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	58.300
I alt	851.227	278.515

	30.09.16	30.09.15
	DKK	DKK

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 30.09.15	16.128.641	16.128.641
Tilgang til finansielle anlægsaktiver ved fusion og køb af virksomhed	1.586.455	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	811.001	0

Kostpris pr. 30.09.16	18.526.097	16.128.641
-----------------------	------------	------------

Opskrivninger pr. 30.09.15	30.777.316	30.536.860
Årets resultat	-3.066.340	240.456
Andre reguleringer	70.060	0

Opskrivninger pr. 30.09.16	27.781.036	30.777.316
----------------------------	------------	------------

Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	46.307.133	46.905.957
------------------------------------	------------	------------

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
OTEUA 2 A/S, Aalborg	100%
2E Projektudvikling II ApS, Aalborg	100%
Ablocare I/S, Aalborg	75%

	30.09.16	30.09.15
	DKK	DKK

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 30.09.15	146.356	957.357
-----------------------	---------	---------

Kostpris pr. 30.09.16	146.356	957.357
-----------------------	---------	---------

Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	146.356	957.357
------------------------------------	---------	---------

5. Kapitalandele i associerede virksomheder - fortsat -

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel
SK Udlejning, Aalborg	50%

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoop-skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>				
Saldo pr. 30.09.15	10.000.000	14.881.987	17.242.086	0
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	1.000.000	0	1.375.919	0
Saldo pr. 01.10.15	11.000.000	14.881.987	18.618.005	0
Koncerntilskud	0	0	5.450.000	0
Overførsler, reserver	0	15.895.329	-15.895.329	0
Forslag til resultatdisponering	0	-2.996.280	-7.739.027	16.000.000
Saldo pr. 30.09.16	11.000.000	27.781.036	433.649	16.000.000

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	11.000	1.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.155.540

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Gælden til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 51.040.

9. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 12.500, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 13.371. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 18.368 er der givet pant i gældsbrev nom. t.DKK 5.000. Gældsbrevet ligger desuden til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut. Gælden udgør t.DKK 5.725 på statustidspunktet.

10. Nærtstående parter

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