

2E Projektudvikling II ApS

Vossvej 27, 9000 Aalborg
CVR-nr. 29 21 36 74

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.02.19

Jesper Skovsgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

Selskabet

2E Projektudvikling II ApS
Vossvej 27
9000 Aalborg
Telefon: 98 16 72 72
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 29 21 36 74
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Jesper Skovsgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

2E Group A/S, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 for 2E Projektudvikling II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. februar 2019

Direktionen

Jesper Skovsgaard

Til kapitalejeren i 2E Projektudvikling II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 2E Projektudvikling II ApS for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.17 - 30.09.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 15. februar 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne10408

Jesper Lundtoft Sandal
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35822

Resultatopgørelse

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	Bruttotab	-544.059	-241.012
2	Finansielle indtægter	164.329	518.503
3	Finansielle omkostninger	-1.806.153	-1.903.655
	Resultat før skat	-2.185.883	-1.626.164
	Skat af årets resultat	480.921	357.076
	Årets resultat	-1.704.962	-1.269.088
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-1.704.962	-1.269.088
	I alt	-1.704.962	-1.269.088

AKTIVER		30.09.18	30.09.17
		DKK	DKK
Note			
4	Varer under fremstilling	83.472.811	73.350.146
	Varebeholdninger i alt	83.472.811	73.350.146
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.164.938	6.554.841
	Tilgodehavende selskabsskat	766.397	0
	Andre tilgodehavender	12.206.284	4.778.197
	Tilgodehavender i alt	14.137.619	11.333.038
5	Likvide beholdninger	513.920	523.828
	Omsætningsaktiver i alt	98.124.350	85.207.012
	Aktiver i alt	98.124.350	85.207.012

PASSIVER		30.09.18	30.09.17
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	15.169.358	16.874.320
	Egenkapital i alt	15.294.358	16.999.320
6	Hensættelser til udskudt skat	11.757.200	12.061.300
	Hensatte forpligtelser i alt	11.757.200	12.061.300
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	29.373.761	20.245.530
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	106.515	1.444.569
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.908.703	30.102.550
	Selskabsskat	0	697.884
	Anden gæld	9.283.813	1.275.459
	Periodeafgrænsningsposter	400.000	2.380.400
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	71.072.792	56.146.392
	Gældsforpligtelser i alt	71.072.792	56.146.392
	Passiver i alt	98.124.350	85.207.012

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.10.16 - 30.09.17		
Saldo pr. 01.10.16	125.000	18.143.408
Forslag til resultatdisponering	0	-1.269.088
Saldo pr. 30.09.17	125.000	16.874.320
Egenkapitalopgørelse for 01.10.17 - 30.09.18		
Saldo pr. 01.10.17	125.000	16.874.320
Forslag til resultatdisponering	0	-1.704.962
Saldo pr. 30.09.18	125.000	15.169.358

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsudvikling, herunder ideudvikling, opførelse og salg af boliger.

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	93.858	518.503
Renteindtægter i øvrigt	70.471	0
I alt	164.329	518.503

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	1.806.153	1.705.318
Renteomkostninger i øvrigt	0	197.176
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.161
I alt	1.806.153	1.903.655

	30.09.18	30.09.17
	DKK	DKK

4. Varebeholdninger

Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 30.09.18	7.830.472	6.576.592
---	-----------	-----------

5. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 300, som er deponeret af købere af lejligheder. Beløbet kan først udbetales, når alle betingelser er opfyldt og overdragelserne er endelige.

Skødekonto t.DKK 191 er stillet som sikkerhed for selskabets mellemværende med Den Jyske Sparekasse.

	30.09.18 DKK	30.09.17 DKK
--	-----------------	-----------------

6. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.10.17	12.061.300	11.828.800
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-304.100	232.500

Udskudt skat pr. 30.09.18	11.757.200	12.061.300
---------------------------	------------	------------

Udskudt skat fordeler sig således:

Varebeholdninger	12.350.900	12.075.050
Gældsforpligtelser	-13.750	-13.750
Skattemæssige underskud	-579.950	0
I alt	11.757.200	12.061.300

7. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 17.638.

Selskabet har stillet kaution for Invest 140 Projekt ApS' gæld til kreditinstitut. kautionen er ulimiteret. Invest 140 Projekt ApS' gæld til omfattet kreditinstitut udgør på balancedagen t.DKK 4.790.

7. Eventualforpligtelser - fortsat -

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har anket en afgørelse fra SKAT om moms ved salg af en grund, da afgørelsen efter selskabets opfattelse er forkert og selskabets advokat vurderer, at selskabet vil kunne vinde ankesagen. Moms og renter som følge af afgørelsen udgør pr. balancedagen t.DKK 10.661, som er indregnet som tilgodehavende i balancen pr. 30.09.18. Såfremt ankesagen ikke falder ud til selskabets fordel som forventet, vil beløbet i stedet skulle indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 30.000, der giver pant i projektejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 83.473. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har desuden udstedt ejerpantebreve på t.DKK 10.000 med pant i projektejendomme til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 17.638. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 61.812.

Indestående i kreditinstitut t.DKK 191 er stillet som sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

9. Nærtstående parter

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

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter ved salg af projektejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i 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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettorealisation sværdien 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 nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

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.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 regnskabsår.