

# 2E Projektudvikling II ApS

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

## 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 - 18

---

---

**Selskabet**

---

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

---

**Direktion**

---

Jesper Skovsgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

OTEUA 1 A/S, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. januar 2017

**Direktionen**

Jesper Skovsgaard

**Til kapitalejeren i 2E Projektudvikling II ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for 2E Projektudvikling II ApS 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

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK -3.426.411 mod DKK 263.666 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 18.268.408.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret grundbeholdningen gennem salg af grunde centralt beliggende i Aalborg.

2E Group koncernen har stillet kreditfaciliteter til rådighed for det kommende års ordinære drift.

### **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
	<b>Bruttotab</b>	<b>-2.453.655</b>	<b>-120.989</b>
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-2.453.655</b>	<b>-120.989</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-289.526	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-2.743.181</b>	<b>-120.989</b>
1	Andre finansielle indtægter	34.687	1.411.046
2	Andre finansielle omkostninger	-1.702.961	-1.521.780
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.668.274</b>	<b>-110.734</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.411.455</b>	<b>-231.723</b>
3	Skat af årets resultat	985.044	495.389
	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.426.411</b>	<b>263.666</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-3.426.411	263.666
	<b>I alt</b>	<b>-3.426.411</b>	<b>263.666</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	0	47.236.897
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>47.236.897</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>47.236.897</b>
	Varer under fremstilling	63.423.218	44.040.474
5	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>63.423.218</b>	<b>44.040.474</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.487.767	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1.494.233
	Andre tilgodehavender	1.124.089	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.611.856</b>	<b>1.494.233</b>
6	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.955.863</b>	<b>39.373.072</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>79.990.937</b>	<b>84.907.779</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>79.990.937</b>	<b>132.144.676</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	18.143.408	21.569.819
<b>7</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.268.408</b>	<b>21.694.819</b>
<b>8</b>	Hensættelser til udskudt skat	11.828.800	14.212.300
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.828.800</b>	<b>14.212.300</b>
	Gæld til kreditinstitutter	13.971.961	28.697.659
	Gæld til tilknyttede virksomheder	28.425.421	26.805.208
	Selskabsskat	654.795	0
	Anden gæld	4.461.152	1.395.423
	Periodeafgrænsningsposter	2.380.400	39.339.267
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.893.729</b>	<b>96.237.557</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.893.729</b>	<b>96.237.557</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>79.990.937</b>	<b>132.144.676</b>
<b>9</b>	Eventualforpligtelser		
<b>10</b>	Sikkerhedsstillelser		
<b>11</b>	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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### 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 videregående 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.

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

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.

### **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	34.687	0
Øvrige finansielle indtægter	0	1.411.046
I alt	34.687	1.411.046

### 2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	1.611.624	1.518.517
Øvrige finansielle omkostninger	91.337	3.263
I alt	1.702.961	1.521.780

### 3. Skatter

Årets aktuelle skat	1.287.460	-585.662
Årets udskudte skat	-2.383.500	515.673
Regulering af skat vedrørende tidligere år	110.996	0
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	-425.400
I alt	-985.044	-495.389

### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.15	47.236.897
Tilgang i året	884.943
Afgang i året	-22.652.636
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-25.469.204
Kostpris pr. 30.09.16	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	0

	30.09.16	30.09.15
	DKK	DKK

## 5. Varebeholdninger

Renter indregnet i kostprisen	5.530.353	2.854.534
-------------------------------	-----------	-----------

## 6. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 7.950, som er deponeret af køber af en ejendom, og som først kan udbetales, når alle handelens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

## 7. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	125.000	21.569.819
Forslag til resultatdisponering	0	-3.426.411
Saldo pr. 30.09.16	125.000	18.143.408

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2	62.500



	30.09.16	30.09.15
	DKK	DKK

## 8. Hensættelse udskudt skat

Hensættelse udskudt skat pr. 30.09.15	11.828.800	14.212.300
Hensættelse udskudt skat pr. 30.09.16	11.828.800	14.212.300

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for modervirksomhedens gæld til Danske Bank. Modervirksomhedens gæld udgør på balancedagen t.DKK 11.057.

Selskabet har desuden stillet selvskyldner kaution for følgende virksomheders gæld til Den Jyske Sparekasse:

- OTEUA 2 A/S, gælden udgør t.DK 3.166 på balancedagen.
- OTEUA 1 A/S, gælden udgør t.DKK 18.369 på balancedagen.
- K/S Green Garden I, Farum, gælden udgør t.DKK 7.267 på balancedagen.
- Invest 140 Projekt ApS, gælden udgør t.DKK 4.667 på balancedagen.
- K/S Fairway Park, gælden udgør t.DKK 8.025 på balancedagen

## 10. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 27.000, der giver pant i ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 63.178. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Ejerpantebrevene ligger desuden til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut, gælden udgør t.DKK 28.806 pr. 30.09.16. Heraf ligger ejerpantebreve på t.DKK 2.000 desuden til sikkerhed for andre virksomheders gæld til kreditinstitut, gælden udgør t.DKK 38.693 pr. 30.09.16.

Selskabet har desuden udstedt ejerpantebrev på t.DKK 8.000, der giver pant i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 26.314. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut, gælden udgør t.DKK 28.806 pr. 30.09.16.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der givet pant i indestående på skøtekonto t.DKK 7.950.

## 11. Nærtstående parter

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