

PROJEKTSKABET TOFTEHØJEN EBELTOFT ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/04/2013

Erik Brøste

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PROJEKTSKABET TOFTEHØJEN EBELTOFT ApS Skolegade 5 8000 Århus C Telefonnummer: 87321200 Fax: 87303419 e-mailadresse: eb@kaaegruppen.dk CVR-nr: 30808134 Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S Skelagervej 15 9100 Aalborg DK Danmark

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 for Projektselskabet Toftehøjen Ebeltoft 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12/04/2013

Direktion

Poul Christen Kaae Eriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Toftehøjen Ebeltoft ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, at 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 en vurdering af risici for væsentlige fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvori der redegøres for usikkerhed omkring det primære pengeinstituts opretholdelse af kreditfaciliteterne og bevilling af likviditet til den løbende drift. Det er ledelsens vurdering, at ovenstående imødekommes, hvorefter årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje. Endvidere skal der henvises til note 2, hvor usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme omtales.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Aarhus, 12/04/2013

John Sørensen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG P/S

Henrik Andersen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG P/S

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedformål er projektudvikling af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 5.020.622 og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 12.694.992.

Fortsat drift

Koncernen forhandler løbende med Spar Nord om forlængelse og udvidelse af bestående kreditrammer til finansiering af driften og investering i ejendomsudviklingsprojekter. Dette er væsentligt for selskabets fortsatte drift, og årsrapporten er aflagt under forudsætning af, at kreditfaciliteter er til rådighed. Ledelsen forventer at forhandlingerne falder positivt ud. Som følge heraf er årsrapporten aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser om fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er som udgangspunkt værdiansat til kostpris. På grund af den finansielle krise og vanskelige forhold på ejendomsmarkedet, er de enkelte ejendomme dog vurderet og nedskrevet i overensstemmelse med ekstern mæglervurdering, hvor denn er lavere. Da værdiansættelserne indeholder subjektive elementer er disse behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projektselskabet Toftehøjen ApS er aflagt i overensstemmelse med overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Husleje og indtægter ved salg af ejendomme indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balance

Varer under fremstilling

Igangværende projekter for egen regning er optaget til kostpris eller nettorealiseringspris, såfremt denne er lavere. Finansielle omkostninger ved optagelse af kreditter er aktiveret på projektet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdier.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på låneoptagelsestidspunktet. Anden gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris svarende til den nominelle restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		0	0
Produktionsomkostninger		-4.913.822	-387.439
Bruttoresultat		-4.913.822	-387.439
Administrationsomkostninger		-36.564	-54.069
Resultat af ordinær primær drift		-4.950.386	-441.508
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder			6.891
Øvrige finansielle omkostninger		-74.319	-13.946
Ordinært resultat før skat		-5.024.705	-448.563
Ekstraordinært resultat før skat		-5.024.705	-448.563
Skat af årets resultat		4.083	5.633
Årets resultat		-5.020.622	-442.930
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.020.622	-442.930
I alt		-5.020.622	-442.930

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		15.000.000	18.524.898
Varebeholdninger i alt		15.000.000	18.524.898
Andre tilgodehavender		10.802	162.936
Tilgodehavender i alt		10.802	162.936
Likvide beholdninger		122	0
Omsætningsaktiver i alt		15.010.924	18.687.834
AKTIVER I ALT		15.010.924	18.687.834

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		12.569.992	17.590.614
Egenkapital i alt	1	12.694.992	17.715.614
Gæld til banker			24
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.925	34.622
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.236.608	927.074
Anden gæld		62.399	10.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.315.932	972.220
Gældsforpligtelser i alt		2.315.932	972.220
PASSIVER I ALT		15.010.924	18.687.834

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125000	0	17590614	0	17715614
Udloddet ordinært udbytte					0
Årets resultat			-5020622		-5020622
Egenkapital ultimo	125000	0	12569992	0	12694992

2. Oplysning om usikkerhed om going concern

En forudsætning for selskabets fortsatte drift er, at koncernens kreditfaciliteter opretholdes, og at hovedbankforbindelsen bevilliger likviditet til den løbende drift. Den nuværende aftale er udløbet og skal genforhandles til imødegåelse af selskabets fremadrettede kredit- og likviditetsbehov. Det er ledelsens vurdering, at bevillinger og låneforlængelser vil imødekommes. På denne baggrund er årsregnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

På grund af de vanskelige forhold på ejendomsmarkedet er der væsentlige usikkerheder forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Ejendommene er vurderet af ekstern mægler og nedskrevet under hensyntagen til denne. Da værdiansættelserne indeholder subjektive elementer er denne behæftet med usikkerhed.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er følgende sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2012:

Selskabet har stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev i alt kr. 24.000.000 i ejendommen Østeralle 15 og Skolevej 7, 8400 Ebeltoft. Ejerpantebrevet er lagt til sikkerhed for alt mellemværende mellem Spar Nord og følgende selskaber:

- ¿ Projektselskabet Stauns Hjørne, Hillerød ApS, CVR-nr. 28 84 53 75
- ¿ Kaae Holding, Århus A/S, CVR-nr. 87 61 67 11
- ¿ Lindenstrasse 35, Köpenick ApS, CVR-nr. 29 17 45 71
- ¿ Slotsherrensvej 203 og 205 ApS, CVR-nr. 30 56 47 23
- ¿ Projektselskabet Saralyst ApS, CVR-nr. 30 73 96 71
- ¿ Kaae Gruppen A/S, CVR-nr. 12 37 83 43
- ¿ Storcenter Nord Hjørring ApS, CVR-nr. 26 99 24 43

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for Spar Nord for engagementet med følgende selskaber:

- ¿ Projektselskabet Stauns Hjørne, Hillerød ApS, CVR-nr. 28 84 53 75
- ¿ Kaae Holding, Århus A/S, CVR-nr. 87 61 67 11
- ¿ Lindenstrasse 35, Köpenick ApS, CVR-nr. 29 17 45 71
- ¿ Slotsherrensvej 203 og 205 ApS, CVR-nr. 30 56 47 23
- ¿ Projektselskabet Saralyst ApS, CVR-nr. 30 73 96 71
- ¿ Kaae Gruppen A/S, CVR-nr. 12 37 83 43
- ¿ Storcenter Nord Hjørring ApS, CVR-nr. 26 99 24 43