


# Projektselskabet Toftehøjen Ebeltoft ApS

Skolegade 5, 8000 Århus C

CVR-nr. 30 80 81 34



## Årsrapport for 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2014

Som dirigent:

.....  
Erik Brøste



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	1
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Usikkerhed om indregning og måling	9
Personaleomkostninger	9
Finansielle omkostninger	9
Skat af årets resultat	9
Anpartskapital	10
Sikkerhedsstillelser	10
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	10
Nærtstående parter	10

### Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Skolegade 5, 8000 Århus C
CVR-nr.	30 80 81 34
Telefon	+45 87 32 12 20
Telefax	+45 87 30 34 19
Direktion	Poul Erik, Statsautoriseret ejendomsmægler
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Banegårdspladsen 11, 8000 Aarhus C Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 86 15 76 33
Bankforbindelse	Spar Nord Bank

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er projektudvikling af ejendomme.

#### 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 denne er lavere. Da værdiansættelserne indeholder subjektive elementer, er disse behæftet med usikkerhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på kr. -568.344 mod kr. -5.020.623 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 12.126.648.

#### Særlige risici

Koncernen forhandler løbende med Spar Nord Bank 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.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. maj 2014

Direktionen:

.....  
Poul Erik  
Statsautoriseret ejendomsmægler

### Til anpartshaverne i Projektselskabet Toftehøjen Ebeltoft ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Projektselskabet Toftehøjen Ebeltoft ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

#### Forbehold

##### Grundlag for manglende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Finansiering sker samlet for selskaberne i Ejendomselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S koncernen. Det har ikke været muligt at indgå bindende aftale om yderligere finansiering, og selskabets evne til at fortsætte driften afhænger af det primære pengeinstitut Spar Nord Bank A/S' opretholdelse og udvidelse af eksisterende kreditfaciliteter. Vi har ikke opnået revisionsbevis, som understøtter, at selskabet vil få tilført tilstrækkelig likviditet, hvorfor der tages forbehold for fortsat drift.

##### Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

##### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere konklusionen henviser vi til note 2, hvor usikkerhed ved indregning og måling af selskabets ejendomme omtales.

#### 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, den 27. maj 2014  
**Ernst & Young**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Andersen  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
	439.946	4.913.823
	<u>28.200</u>	<u>36.564</u>
	<b>-468.146</b>	<b>-4.950.387</b>
3 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>-468.146</b>	<b>-4.950.387</b>
4 Finansielle omkostninger	<u>101.472</u>	<u>74.319</u>
	<b>-569.618</b>	<b>-5.024.706</b>
5 Skat af årets resultat	<u>-1.274</u>	<u>-4.083</u>
	<b>-568.344</b>	<b>-5.020.623</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>-568.344</u>	<u>-5.020.623</u>
	<b>-568.344</b>	<b>-5.020.623</b>

Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Varer under fremstilling	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	15.582	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.274	0
Periodeafgrænsningsposter	34.681	0
Andre tilgodehavender	<u>84.356</u>	<u>10.801</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>135.893</u>	<u>10.801</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>8.733</u>	<u>122</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>15.144.626</u>	<u>15.010.923</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>15.144.626</u>	<u>15.010.923</u>

## Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
6 Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>12.001.648</u>	<u>12.569.992</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.126.648</u></b>	<b><u>12.694.992</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	16.926
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.007.478	2.236.608
Anden gæld	<u>10.500</u>	<u>62.397</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>3.017.978</u></b>	<b><u>2.315.931</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.017.978</u></b>	<b><u>2.315.931</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>15.144.626</u></b>	<b><u>15.010.923</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2013	125.000	12.569.992	12.694.992
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-568.344</u>	<u>-568.344</u>
<b>Egenkapital pr. 31/12 2013</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>12.001.648</u></b>	<b><u>12.126.648</u></b>

## 1. Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### 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.

#### Råvarer og hjælpematerialer mv.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt anskaffelsessum for ejendomme, der er medgået til at opnå årets omsætning.

#### Finansielle omkostninger

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. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres transaktioner indregnet i egenkapitalen.

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

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

#### Balancen

##### Varebeholdninger

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

##### Tilgodehavender

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

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

### 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

#### 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. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

### 2. Usikkerhed om 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 værdiansættelsen indeholder subjektive elementer er denne behæftet med usikkerhed.

### 3. Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

	2013 kr.	2012 kr.
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	101.455	74.319
Andre finansielle omkostninger	<u>17</u>	<u>0</u>
	<u><b>101.472</b></u>	<u><b>74.319</b></u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>-1.274</u>	<u>-4.083</u>
	<u><b>-1.274</b></u>	<u><b>-4.083</b></u>

	<u>31/12 2013</u> kr.	<u>31/12 2012</u> kr.
<b>6. Anpartskapital</b>		
Anpartskapitalen kr. 125.000 sammensættes således:		
125 anpart(er) a kr. 1.000	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>125.000</u></u>

## 7. Sikkerhedsstillelser

Der er følgende sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2013:

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

- Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S , CVR-nr. 87 61 67 11
- Projektselskabet Stauns Hjørne, Hillerød ApS, CVR-nr. 28 84 53 75
- Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 A/S, CVR-nr. 12 37 83 43
- Slotsherrensvej 203 og 205 ApS, CVR-nr. 30 56 47 23
- Projektselskabet Saralyst ApS, CVR-nr. 30 73 96 71
- Storcenter Nord Hjørring ApS, CVR-nr. 26 99 24 43
- Lindenstrasse 35, Köpenick ApS, CVR-nr. 29 17 45 71

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

- Projektselskabet Stauns Hjørne, Hillerød ApS, CVR-nr. 28 84 53 75
- Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S , CVR-nr. 87 61 67 11
- Lindenstrasse 35, Köpenick ApS, CVR-nr. 29 17 45 71
- Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 A/S, CVR-nr. 12 37 83 43
- Slotsherrensvej 203 og 205 ApS, CVR-nr. 30 56 47 23
- Storcenter Nord Hjørring ApS, CVR-nr. 26 99 24 43
- Projektselskabet Saralyst ApS, CVR-nr. 30 73 96 71

## 8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Eriksen Holding, Risskov ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

## 9. Nærtstående parter

Oplysning om aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S	Skolegade 5, 8000 Aarhus C

