


Projektselskabet Toftehøjen Ebeltoft ApS

Skolegade 5, 8000 Århus C

CVR-nr. 30 80 81 34



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24. april 2015

Som dirigent:

.....
Flemming Rost



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Personaleomkostninger	11
Finansielle indtægter	11
Finansielle omkostninger	11
Skat af årets resultat	11
Anpartskapital	12
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12
Nærtstående parter	12

Oplysninger om selskabet

Navn	Projektselskabet Toftehøjen Ebeltoft ApS
Adresse, postnr., by	Skolegade 5, 8000 Århus C
CVR-nr.	30 80 81 34
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	40 72 98 99
Direktion	Poul Kaae Eriksen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8000 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er projektudvikling af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 214.276 mod kr. -568.344 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 12.340.924.

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 betydningsfulde hændelser.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24. april 2015

Direktionen:

.....
Poul Kaae Eriksen

Til kapitalejerne 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 2014, 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 de 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 Ejendoms-selskabet 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.

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 24. april 2015

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Andersen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer	411.151	-439.946
Andre eksterne omkostninger	<u>-76.202</u>	<u>-28.200</u>
Bruttoresultat	334.949	-468.146
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat af primær drift	334.949	-468.146
3 Finansielle indtægter	247	0
4 Finansielle omkostninger	<u>-123.334</u>	<u>-101.472</u>
Resultat før skat	211.862	-569.618
5 Skat af årets resultat	<u>2.414</u>	<u>1.274</u>
Årets resultat	<u>214.276</u>	<u>-568.344</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>214.276</u>	<u>-568.344</u>
	<u>214.276</u>	<u>-568.344</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Omsætningsaktiver		
Varer under fremstilling	<u>15.529.905</u>	<u>15.000.000</u>
Varebeholdninger	<u>15.529.905</u>	<u>15.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15.582
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.740	1.274
Periodeafgrænsningsposter	0	34.681
Andre tilgodehavender	<u>100.898</u>	<u>84.356</u>
Tilgodehavender	<u>104.638</u>	<u>135.893</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>8.733</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>15.634.543</u>	<u>15.144.626</u>
Aktiver i alt	<u>15.634.543</u>	<u>15.144.626</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>12.215.924</u>	<u>12.001.648</u>
Egenkapital i alt	<u>12.340.924</u>	<u>12.126.648</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.282.494	3.007.478
Anden gæld	<u>11.125</u>	<u>10.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>3.293.619</u>	<u>3.017.978</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.293.619</u>	<u>3.017.978</u>
Passiver i alt	<u>15.634.543</u>	<u>15.144.626</u>

Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	125.000	12.001.648	12.126.648
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>214.276</u>	<u>214.276</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u>125.000</u>	<u>12.215.924</u>	<u>12.340.924</u>

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Finansielle indtægter og 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 til 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 nettorealiseringspris, såfremt denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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. Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

2014 kr.	2013 kr.
<u>247</u>	<u>0</u>
<u><u>247</u></u>	<u><u>0</u></u>

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

122.529	101.455
<u>805</u>	<u>17</u>
<u><u>123.334</u></u>	<u><u>101.472</u></u>

5. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

<u>-2.414</u>	<u>-1.274</u>
<u><u>-2.414</u></u>	<u><u>-1.274</u></u>

	<u>31/12 2014</u> kr.	<u>31/12 2013</u> kr.
6. Anpartskapital		
Anpartskapitalen kr. 125.000, sammensættes således:		
125 anpart(er) a kr. 1.000,00	<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 2014:

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

- Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 Holding A/S , CVR-nr. 87 61 67 11
- Ejendomsselskabet af 1. marts 2014 A/S, CVR-nr. 12 37 83 43
- 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:

- 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
- Storcenter Nord Hjørring ApS, CVR-nr. 26 99 24 43

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

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

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