

Skovparken 8240 ApS

Haraldsvej 66, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 29 38 91 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016.

Knud Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Skovparken 8240 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 20. maj 2016

Direktion

Knud Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Skovparken 8240 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skovparken 8240 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1 som omtaler betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi endvidere gøre opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

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.

Randers SØ, den 20. maj 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skovparken 8240 ApS Haraldsvej 66 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 29 38 91 01
	Stiftet: 13. februar 2006
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
Direktion	Knud Jakobsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Spar Nord Bank
Modervirksomhed	Danish Property Development A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af, at eje og udvide ejendomme.

Aktiviteten har været at færdiggøre byggeprojektet Skovparken i Risskov, som består af 59 huse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 89 t.kr. mod -882 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -6.646 t.kr. mod 22.908 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har færdigbygget etape 1 omfattende 14 huse, hvoraf de 9 huse er solgt og de resterende 5 er udlejet. Etape 2 på 45 huse er færdigbygget i 2014 og solgt i løbet af 2015.

Fællesarealerne er i løbet af regnskabsåret gjort færdige og er overdraget til Grundejerforeningen Skovparken.

Selskabet havde ved udgangen af regnskabsåret et begrænset kapitalberedskab. Der er endnu ikke opnået tilsagn fra selskabets bankforbindelse til finansiering af driften for 2016. Ledelsen vurderer, at tilsagn opnåes og på den baggrund er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien af selskabets skatteaktiv 11.822 t.kr. ikke aktiveret, idet aktivet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovparken 8240 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	89.242	-882.364
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.598.454	29.970.667
Driftsresultat	-4.509.212	29.088.303
Andre finansielle indtægter	1.410	6.627
2 Andre finansielle omkostninger	-2.558.412	-6.186.642
Resultat før skat	-7.066.214	22.908.288
Skat af årets resultat	420.470	0
Årets resultat	-6.645.744	22.908.288
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	22.908.288
Disponeret fra overført resultat	-6.645.744	0
Disponeret i alt	-6.645.744	22.908.288

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
3 Grunde og bygninger	19.668.530	82.676.527
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.668.530</u>	<u>82.676.527</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.668.530</u>	<u>82.676.527</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	80.774	40.706
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	420.470	0
Andre tilgodehavender	39.625	32.562
Tilgodehavender i alt	<u>540.869</u>	<u>73.268</u>
Likvide beholdninger	<u>272.350</u>	<u>16.638.683</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>813.219</u>	<u>16.711.951</u>
Aktiver i alt	<u>20.481.749</u>	<u>99.388.478</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Anpartskapital	130.000	130.000
5 Overført resultat	-55.778.407	-49.132.663
Egenkapital i alt	-55.648.407	-49.002.663
Gældsforpligtelser		
Deposita	297.400	297.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	297.400	297.400
Gæld til pengeinstitutter	34.012.375	106.583.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser	209.135	618.724
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.110.668	6.714.066
Gæld til associerede virksomheder	33.754.956	33.754.956
Anden gæld	745.622	422.620
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	75.832.756	148.093.741
Gældsforpligtelser i alt	76.130.156	148.391.141
Passiver i alt	20.481.749	99.388.478
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

1. Forudsætninger for going concern

Selskabet havde ved udgangen af regnskabsåret et begrænset kapitalberedskab. Der er endnu ikke opnået tilsagn fra selskabets bankforbindelse til finansiering af driften for 2016. Ledelsen vurderer, at tilsagn opnåes og på den baggrund er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien af selskabets skatteaktiv 11.822 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	395.476	375.041
Andre rentekomkostninger	2.162.936	5.811.601
	<u>2.558.412</u>	<u>6.186.642</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	125.000	82.676.527
Tilgang	0	3.603.557
Afgang	-125.000	-66.611.554
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>19.668.530</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	125.000	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-125.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>19.668.530</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	130.000	130.000
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-49.132.663	-72.040.951
Årets overførte overskud eller underskud	-6.645.744	22.908.288
	<u>-55.778.407</u>	<u>-49.132.663</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet enekreditorerklæring overfor mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 71.595 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Endvidere har pengeinstitut sikkerhed i deponeringskonti 272 t.kr.

Pengeinstitut har afgivet arbejdsgarantier overfor leverandører for 130 t.kr.

7. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgivet klageskrift til Voldgiftsretten, hvor både arkitekt og hovedentreprenør er indklaget. Kravet er foreløbigt opgjort til ca. 600 t.kr. Det er selskabets opfattelse, at man får medhold i sagen overfor en af de indklagede.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KJ Invest ApS, CVR-nr. 25322983 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.