

Drejens Skovbo ApS
Teglårdsvej 18 A, 1.sal, 6000 Kolding

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 29 78 62 59

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

Henning Lyhne
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Drejens Skovbo 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. maj 2019

Direktion

Henning Lyhne

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i Drejens Skovbo ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Drejens Skovbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at ledelsen vurderer, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at understøtte selskabets drift for det kommende år. Vurderingen er foretaget på baggrund af de drøftelser, som selskabets ledelse har haft med pengeinstitut i årets løb. Pengeinstituttet har i årets løb tilkendegivet, at de vil stille det nuværende engagement til rådighed samt dække udsving, men godkendelsen af engagementet for 2019 foreligger endnu ikke. Det er ledelsens vurdering at engagementet vil blive forlænget på uændrede vilkår, hvorfor ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning for selskabets fortsatte drift.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 2 i regnskabet omkring usikkerheder ved indregning og måling af selskabets varebeholdninger.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28. maj 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet

Drejens Skovbo ApS
Teglgårdsvej 18 A, 1.sal
6000 Kolding

CVR-nr.: 29 78 62 59
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henning Lyhne

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Modervirksomhed

Residensen ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år omfattet udvikling, opførelse og salg af ejerlejligheder beliggende Farøvej, Kolding.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets varebeholdninger omfatter opførelse af op til 42 lejligheder fordelt på 4 ejendomme, de er indregnet i årsregnskabet med en værdi på i alt 19.324 t.kr. efter nedskrivninger på 11.945 t.kr.

De første 6 lejligheder er forlængst opført og udlejet, mens de resterende 3 ejendomme er påbegyndt. Der er ikke solgt ejendomme og opførelsen af de restende 3 ejendomme er sat i bero og forsøges istedet for solgt til anden bygherre.

På baggrund af den aktuelle situation på boligmarkedet er der betydelig usikkerheder ved værdien af varebeholdningerne, som i høj grad afhænger af mulighederne for at kunne sælge lejlighederne.

Usikkerhed omkring going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab jf. også omtalen i note 1, er tilstrækkelig til at kunne understøtte selskabets drift for det kommende år, og dermed vurderes forudsætningerne for selskabets fortsatte drift opfyldt.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 306.527 kr. mod 964.146 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 189.448 kr. mod 42.854 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Drejens Skovbo ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser mv. 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger af fremstillede varer og handelsvarer omfatter igangværende byggeri for egen regning, samt beholdninger af ejendomme til salg.

Varebeholdninger måles til kostpris med tillæg af medgået projekt- og byggeomkostninger, herunder finansierings- og garantiomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Drejens Skovbo ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	306.527	964.146
Andre finansielle indtægter	0	27.703
3 Øvrige finansielle omkostninger	-187.253	-978.265
Resultat før skat	119.274	13.584
Skat af årets resultat	70.174	29.270
Årets resultat	189.448	42.854
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	189.448	42.854
Disponeret i alt	189.448	42.854

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Omsætningsaktiver			
Fremstillede varer og handelsvarer		19.324.032	19.324.032
Varebeholdninger i alt		<u>19.324.032</u>	<u>19.324.032</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		99.444	29.270
Andre tilgodehavender		8.565	20.733
Tilgodehavender i alt		<u>108.009</u>	<u>50.003</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.432.041</u>	<u>19.374.035</u>
Aktiver i alt		<u>19.432.041</u>	<u>19.374.035</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Overført resultat	-2.739.293	-2.928.741
	Egenkapital i alt	<u>-2.539.293</u>	<u>-2.728.741</u>
 Gældsforpligtelser			
6	Deposita	<u>160.740</u>	<u>162.064</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>160.740</u>	<u>162.064</u>
	Gæld til pengeinstitutter	21.712.898	21.773.203
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	65.580	75.521
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.117	8.022
	Anden gæld	<u>30.999</u>	<u>83.966</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.810.594</u>	<u>21.940.712</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.971.334</u>	<u>22.102.776</u>
	Passiver i alt	<u>19.432.041</u>	<u>19.374.035</u>

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 8 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at kunne understøtte selskabets drift for det kommende år. Selskabets ledelse har i årets løb haft drøftelser med pengeinstitut, der har tilkendegivet, at de vil stille det nuværende engagement til rådighed samt dække udsving, men selskabets pengeinstitut har endnu ikke godkendt engagementet for 2019. Selskabets ledelse vurderer på baggrund af ovenstående samt budgetter for det kommende år, at forudsætningerne for selskabets fortsatte drift er opfyldt.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets varebeholdninger omfatter opførelse af op til 42 lejligheder fordelt på 4 ejendomme, de er indregnet i årsregnskabet med en værdi på i alt 19.324 t.kr. efter nedskrivninger på 11.945 t.kr.

De første 6 lejligheder er forlængst opført og udlejet, mens de resterende 3 ejendomme er påbegyndt. Der er ikke solgt ejendomme og opførelsen af de restende 3 ejendomme er sat i bero og forsøges istedet for solgt til anden bygherre.

På baggrund af den aktuelle situation på boligmarkedet er der betydelig usikkerheder ved værdien af varebeholdningerne, som i høj grad afhænger af mulighederne for at kunne sælge lejlighederne.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	187.253	978.265
	<u>187.253</u>	<u>978.265</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-2.928.741	-2.971.595
Årets overførte overskud eller underskud	189.448	42.854
	<u>-2.739.293</u>	<u>-2.928.741</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Deposita		
Deposita i alt	<u>160.740</u>	<u>162.064</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i varer under fremstilling.

8. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Box 3 ApS, CVR-nr. 29 40 01 05 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.