

---

# ***Projekt Stenbækhave ApS***

Rønnevej 6, 8240 Risskov

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 32 32 68 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2018

Claus Søgaard Poulsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 6

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Projekt Stenbækhave ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2018

## Direktion

Claus Søgaard Poulsen  
direktør

Peter Skaaning Jørgensen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Projekt Stenbækhave ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Projekt Stenbækhave ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32199

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne34366

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Projekt Stenbækhave ApS  
Rønnevej 6  
8240 Risskov

CVR-nr.: 32 32 68 46  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Claus Søgaard Poulsen  
Peter Skaaning Jørgensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

**Pengeinstitut**

Skjern Bank  
Banktorvet 3  
6900 Skjern

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andre eksterne omkostninger		-29.830	-401.444
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-29.830</b>	<b>-401.444</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-22.705	-16.333
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-52.535</b>	<b>-417.777</b>
Finansielle indtægter		2.776	61.189
Finansielle omkostninger		-628.048	-1.399.591
<b>Resultat før skat</b>		<b>-677.807</b>	<b>-1.756.179</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-677.807</b>	<b>-1.756.179</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-677.807	-1.756.179
		<b>-677.807</b>	<b>-1.756.179</b>

## Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		26.394	16.334
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>26.394</b>	<b>16.334</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>26.394</b>	<b>16.334</b>
<b>Handelsejendomme</b>			
Andre tilgodehavender	3	25.858.884	22.440.866
Tilgodehavender		4.333.743	86.815
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.333.743</b>	<b>86.815</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.318.202</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>32.510.829</b>	<b>22.527.681</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.537.223</b>	<b>22.544.015</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.572.062	-1.894.255
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-2.447.062</b>	<b>-1.769.255</b>
Kreditinstitutter		0	12.274.002
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.951.100	0
Anden gæld		33.033.185	12.039.268
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>34.984.285</b>	<b>24.313.270</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>34.984.285</b>	<b>24.313.270</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.537.223</b>	<b>22.544.015</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at opføre et antal rækkehuse i Brabrand, Aarhus.

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	49.000
Tilgang i årets løb	32.765
Kostpris 31. december	81.765
Ned- og afskrivninger 1. januar	32.666
Årets afskrivninger	22.705
Ned- og afskrivninger 31. december	55.371
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>26.394</b>
Afskrives over	3 år

## 3 Handelsejendomme

	2017	2016
	DKK	DKK
Handelsejendomme under opførelse	25.858.884	22.440.866
	<b>25.858.884</b>	<b>22.440.866</b>

Finansieringsomkostninger, der indgår i kostprisen, udgør DKK 5.532.683.

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-1.894.255	-1.769.255
Årets resultat	0	-677.807	-677.807
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-2.572.062</b>	<b>-2.447.062</b>



## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og anden gæld:		
Ejendomme under opførelse med en regnskabsmæssig værdi på	25.858.884	22.440.866

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Projekt Stenbækhave ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      3 år

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Handelsejendomme

Handelsejendomme består af ejendomme under opførelse, som måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for ejendomme under opførelse opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger.

Kostprisen for ejendomme under opførelse omfatter købsprisen med tillæg af opførelsesomkostninger samt finansielle omkostninger vedrørende lån til finansiering af projektet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.