



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

CONTAINER LIVING KANALBYEN APS

SPINDERIGADE 18H ST., 7100 VEJLE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juni 2024

Bo Damgaard Høivang

CVR-NR. 37 25 64 39

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Container Living Kanalbyen ApS Spinderigade 18H st. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 37 25 64 39 Stiftet: 25. november 2015 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bo Damgaard Høivang
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Container Living Kanalbyen 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. juni 2024

Direktion:

Bo Damgaard Høivang

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Container Living Kanalbyen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Container Living Kanalbyen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 11. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Nicklas Overgaard Høj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47778

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at opføre og udleje boliger samt projektsalg og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets andre anlæg, driftsmateriel og inventar, som består af containerboliger placeret på et havneområde under udvikling til et boligområde i Fredericia, er pr. 31. december 2023 nedskrevet til 1.700 tkr.

Selskabet har nedskrevet sit udskudte skatteaktiv til 0 tkr. idet, det ikke forventes udnyttet inden for 3-5 år.

Der er usikkerhed ved indregning og måling af disse aktiver, da værdien er afhængig af selskabets fremtid, herunder tilførsel af likviditet samt gældseftergivelse hos långivere.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for utilfredsstillende.

Selskabets indtjening og likviditet er presset, hvorfor der foreligger usikkerhed omkring going concern. Selskabets leasingaftale udløber i 2024, hvorved restforpligtelsen, der pr. 31. december 2023 udgør 2.363 tkr. vil skulle afholdes i det kommende år.

Det er ledelsens forventning, at det er muligt at tilvejebringe den nødvendige likviditet til afholdelse af forpligtelsen, samt selskabets øvrige forpligtelser, alternativt delvist gennem afhændelse af selskabets materielle anlægsaktiver.

Ledelsen har, med baggrund i ovenstående, valgt at udarbejde og aflægge årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		176.998	141.650
Af- og nedskrivninger.....	1	-875.000	-2.090.974
DRIFTSRESULTAT		-698.002	-1.949.324
Andre finansielle indtægter.....	2	0	250
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-186.948	-188.367
RESULTAT FØR SKAT		-884.950	-2.137.441
Skat af årets resultat.....	4	0	-619.652
ÅRETS RESULTAT		-884.950	-2.757.093
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-884.950	-2.757.093
I ALT		-884.950	-2.757.093

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		1.700.000	2.575.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	1.700.000	2.575.000
ANLÆGSAKTIVER.....		1.700.000	2.575.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	50.938
Andre tilgodehavender.....		22.044	13.149
Tilgodehavender.....		22.044	64.087
Likvide beholdninger.....		37.161	49.527
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		59.205	113.614
AKTIVER.....		1.759.205	2.688.614

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		-982.068	-1.730.668
EGENKAPITAL.....		-882.068	-1.630.668
Leasingforpligtelser.....		0	2.362.711
Deposita.....		81.000	93.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	81.000	2.455.711
Leasingforpligtelser.....		2.362.711	245.287
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		71.522	34.611
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		84.500	1.515.801
Anden gæld.....		15.500	0
Deposita.....		26.040	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	67.872
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.560.273	1.863.571
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.641.273	4.319.282
PASSIVER.....		1.759.205	2.688.614
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	9		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	100.000	-1.730.668	-1.630.668
Forslag til resultatdisponering.....		-884.950	-884.950
Tilskud fra koncern.....		1.633.550	1.633.550
Egenkapital 31. december 2023.....	100.000	-982.068	-882.068

NOTER

			Note
Særlige poster			1
<p>Selskabets ledelse har i året foretaget en ekstraordinær nedskrivning på anlæg, bestående af container-boliger, som følge af en lavere forventet genindvindingsværdi af aktivet end udtrykt ved de ellers foretagne afskrivninger. Den ekstraordinære nedskrivning udgør i året 516 tkr. og indgår i resultatopgørelsen under posten af- og nedskrivninger.</p>			
	2023	2022	
	kr.	kr.	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	250	
	0	250	
Øvrige finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	68.840	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	186.948	119.527	
	186.948	188.367	
Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	0	619.652	
	0	619.652	
Materielle anlægsaktiver			5
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		6.219.634	
Kostpris 31. december 2023.....		6.219.634	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		3.644.634	
Nedskrivning.....		515.536	
Årets afskrivninger		359.464	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		4.519.634	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		1.700.000	
Finansielle leasingaktiver.....		1.700.000	

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	Note
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Leasingforpligtelser.....	2.362.711	2.362.711	0	2.607.998	6
Deposita.....	107.040	26.040	81.000	93.000	
	2.469.751	2.388.751	81.000	2.700.998	

Eventualposter mv.
7
Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-indregnet skatteaktiv på i alt 1.365 tkr. som består af udskudt skat på anlægaktiver og fremførte skattemæssige underskud. Ledelsen har ikke indregnet aktivet, da det ikke forventes, at det vil kunne anvendes inden for 3-5 år.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LOGITEC ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, der udgør 0 tkr. pr. 31. december 2023, har selskabet afgivet pant i simple fordringer på nom. 55 tkr. samt et pantsætningsforbud i foranstående fordringer.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets simple fordringer udgør 0 tkr. pr. 31. december 2023.

Oplysninger om usikkerhed ved going concern
9

Selskabets indtjening og likviditet er presset, hvorfor der foreligger usikkerhed omkring going concern. Selskabets leasingaftale udløber i 2024, hvorved restforpligtelsen, der pr. 31. december 2023 udgør 2.363 tkr. vil skulle afholdes i det kommende år.

Det er ledelsens forventning, at det er muligt at tilvejebringe den nødvendige likviditet til afholdelse af forpligtelsen, samt selskabets øvrige forpligtelser, alternativt delvist gennem afhændelse af selskabets materielle anlægsaktiver.

Selskabets fortsatte drift er desuden afhængig af finansiel støtte fra selskabets kapitalejere. Selskabets kapitalejere har tilkendegivet at understøtte selskabet finansielt.

Ledelsen har, med baggrund i ovenstående, valgt at udarbejde og aflægge årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

NOTER

Note

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

10

Selskabets andre anlæg, driftsmateriel og inventar, som består af containerboliger placeret på et havneområde under udvikling til et boligområde i Fredericia, er pr. 31. december 2023 nedskrevet til 1.700 tkr.

Selskabet har nedskrevet sit udskudte skatteaktiv til 0 tkr. idet, det ikke forventes udnyttet inden for 3-5 år.

Der er usikkerhed ved indregning og måling af disse aktiver, da værdien er afhængig af selskabets fremtid, herunder tilførsel af likviditet samt gældsreturnering hos långivere.

2023

2022

Medarbejderforhold

11

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Container Living Kanalbyen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler indgår i beløbet oplyst under eventualposter mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Driftsmateriel indebærer midlertidigt opstillede containerboliger med henblik på udlejningsaktivitet.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden påbegyndes på det tidspunkt hvor projektet er færdigopført.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter samt underleverandører mv

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10-40 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing, jf. IAS 17), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til kostpris opgjort til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente, eller alternativt virksomhedens lånerente, som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.