

Skovgårdshusene ApS

Kalkbrænderiløbskaj 4 A
2100 København Ø
CVR-nr. 37783447

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.01.2019

Dirigent

Navn: Jan Poul Klee

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skovgårdshusene ApS
Kalkbrænderiløbskaj 4 A
2100 København Ø

CVR-nr.: 37783447
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Direktion

Jan Poul Klee

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Skovgårdshusene ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 02.01.2019

Direktion

Jan Poul Klee

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Skovgårdshusene ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovgårdshusene ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden til note 2, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed forbundet med indregning og måling af beløbet for erstatning fra forsikringsselskab. Beløbet er indtægtsført i tidligere regnskabsår, og indgår som tilgodehavende i årsregnskabet med 6.010.988 kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 02.01.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Carøe Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34499

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom samt andet dermed beslægtet formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet kommer ud med et underskud før skat på 843 t.kr. og selskabet har negativ egenkapital pr. 30. september 2018.

Årsregnskabet bærer præg af den usædvanlige situation selskabet befinder sig i. Selskabet havde sidste år investeret i fast ejendom. Investeringen er sket på basis af ansvarspådragende forkert rådgivning, hvilket rådgivers forsikringsselskabs advokat er enig i. På den baggrund har selskabet rejst krav om betaling af en erstatning på 6.010.998 kr., med forbehold for at dette beløb kan blive højere. Forsikringsselskabets advokat har erkendt at der foreligger et ansvar, men mener at erstatningen skal opgøres til et betydeligt lavere beløb.

Moderselskabet Jan Klee Holding ApS har afgivet finansiell støtteerklæring, således at Skovgårdshusene vil kunne fortsætte driften, som minimum til 30/9 2019.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af beløbet for erstatning fra forsikringsselskab. Beløbet er indtægtsført og indgår som tilgodehavende i årsregnskabet med 6.010.988 kr. Ledelsen vurderer, at det af selskabet opgjorte, og i regnskabet indregnede beløb, er korrekt, og må forventes at blive indbetalt. Modpartens advokat har erkendt, at der foreligger et erstatningsansvar, men mener, at erstatningsbeløbet skal opgøres til et betydeligt lavere beløb.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurdering af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Andre driftsindtægter	3	0	6.011
Andre eksterne omkostninger		<u>(412.462)</u>	<u>(1.669)</u>
Bruttoresultat		(412.462)	4.342
Af- og nedskrivninger	5	<u>(38.315)</u>	<u>(5)</u>
Driftsresultat		(450.777)	4.337
Andre finansielle omkostninger		<u>(392.435)</u>	<u>(1.026)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(843.212)	3.311
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>(3.654)</u>
Årets resultat		(843.212)	(343)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(843.212)</u>	<u>(343)</u>
		(843.212)	(343)

Balance pr. 30.09.2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Investeringsejendomme		0	13.600
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	38
Materielle anlægsaktiver	6	0	13.638
Anlægsaktiver		0	13.638
Andre tilgodehavender	7	6.075.928	9.448
Tilgodehavender		6.075.928	9.448
Likvide beholdninger		14.026	5
Omsætningsaktiver		6.089.954	9.453
Aktiver		6.089.954	23.091

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>(1.186.198)</u>	<u>(343)</u>
Egenkapital		<u>(686.198)</u>	<u>157</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.320	28
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.683.648	21.872
Anden gæld		<u>79.184</u>	<u>1.034</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.776.152</u>	<u>22.934</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.776.152</u>	<u>22.934</u>
Passiver		<u>6.089.954</u>	<u>23.091</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleomkostninger	4		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(342.986)	157.014
Årets resultat	0	(843.212)	(843.212)
Egenkapital ultimo	500.000	(1.186.198)	(686.198)

Noter

1. Going concern

Moderselskabet Jan Klee Holding ApS har afgivet finansiell støtteerklæring, således at Skovgårdshusene vil kunne fortsætte driften, som minimum til 30/9 2019.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af beløbet for erstatning fra forsikringsselskab. Beløbet er indtægtsført og indgår som tilgodehavende i årsregnskabet med 6.010.988 kr. Ledelsen vurderer, at det af selskabet opgjorte, og i regnskabet indregnede beløb, er korrekt, og må forventes at blive indbetalt. Modpartens advokat har erkendt, at der foreligger et erstatningsansvar, men mener, at erstatningsbeløbet skal opgøres til et betydeligt lavere beløb.

3. Andre driftsindtægter

Forventet erstatning fra forsikringsselskab. Der henvises til note 2.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
4. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
5. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	5
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>38.315</u>	<u>0</u>
	<u>38.315</u>	<u>5</u>

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
6. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	20.626.250	43.375
Afgange	<u>(20.626.250)</u>	<u>(43.375)</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(5.060)
Tilbageførsel ved afgange	<u>0</u>	<u>5.060</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	(7.026.250)	0
Tilbageførsel ved afgange	<u>7.026.250</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
7. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	<u>6.075.928</u>	<u>9.448</u>
	<u>6.075.928</u>	<u>9.448</u>

Heraf forventet erstatning udgørende 6.010.988 kr. fra forsikringsselskab. Der henvises til note 2.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jan Klee Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og

Anvendt regnskabspraksis

gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.