



## Kanalhusene Horsens ApS

Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 38107445

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.02.2022

---

**Leon Vad Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kanalhusene Horsens ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 38107445

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Kristian Svarrer

Jeppe Droob

Anders Droob

## Direktion

Lars Zülau Henriksen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Kanalhusene Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14.02.2022

## Direktion

**Lars Zülau Henriksen**

direktør

## Bestyrelse

**Kristian Svarrer**

**Jeppe Droob**

**Anders Droob**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kanalhusene Horsens ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kanalhusene Horsens ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

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.

Esbjerg, den 14.02.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **John Lindvig Christiansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26846

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse og salg af boligejendomme.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret afhændet de sidste boligejendomme, og projektet er afsluttet. Ledelsen forventer at foretage en kontrolleret nedlukning af selskabet i løbet af 2022.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.124.960</b>	<b>12.107.568</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(107.887)	(281.735)
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.017.073</b>	<b>11.825.833</b>
Skat af årets resultat	2	(883.756)	(2.601.683)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.133.317</b>	<b>9.224.150</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		11.500.000	0
Overført resultat		(8.366.683)	9.224.150
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.133.317</b>	<b>9.224.150</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Varer under fremstilling		0	17.641.548
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>17.641.548</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.861.968	0
Andre tilgodehavender		0	19.275
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.861.968</b>	<b>19.275</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.362.495</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>22.224.463</b>	<b>17.660.823</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.224.463</b>	<b>17.660.823</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		292.243	8.658.926
Forslag til udbytte for regnskabsåret		11.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>11.842.243</b>	<b>8.708.926</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.415.101	3.776.686
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.415.101</b>	<b>3.776.686</b>
Bankgæld		0	2.807.862
Skyldig skat		883.756	129.887
Anden gæld		6.083.363	2.237.462
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.967.119</b>	<b>5.175.211</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.382.220</b>	<b>8.951.897</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.224.463</b>	<b>17.660.823</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	8.658.926	0	8.708.926
Årets resultat	0	(8.366.683)	11.500.000	3.133.317
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>292.243</b>	<b>11.500.000</b>	<b>11.842.243</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	70.528	115.233
Renteomkostninger i øvrigt	37.359	154.194
Øvrige finansielle omkostninger	0	12.308
	<b>107.887</b>	<b>281.735</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	883.756	129.887
Ændring af udskudt skat	0	2.471.796
	<b>883.756</b>	<b>2.601.683</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.415.101
	<b>3.415.101</b>

Gæld efter 5 år udgør 0 kr.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kanalhusene Invest I ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der stilles sikkerhed i ejendommene til 3. mands gæld til kreditforening. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 0 t. kr.

Selskabet har stillet en bankgaranti på 102 t.kr. i forbindelse med hovedentreprisen via selskabets bank.

Til sikkerhed for bankgæld er afgivet sikkerhed i købesumsgarantier stillet i forbindelse med indgåede salgsaftaler.

Der er afgivet krydskaution for selskabets og Kanalhusene Invest I ApS' engagementer med pengeinstituttet. Det samlede engagement omfattet af kautionerne udgør pr. 31.12.2021 i alt en gæld på 0 mio. kr.

# 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Varebeholdninger omfatter byggeri af boliger til videresalg. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektue

**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 bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.