

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Skibby Bakke ApS

Lene Haus Vej 15  
7430 Ikast

CVR-nr. 38 25 17 40

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 22/01 2021

---

Claus Keld Hansen  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ  
REVISION RÅDGIVNING JURÅ

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Skibby Bakke ApS  
Lene Haus Vej 15  
7430 Ikast

CVR-nr.: 38 25 17 40  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Hjemsted: Ikast-Brande

### Direktion

Claus Keld Hansen, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Skibby Bakke 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 22. januar 2021

### Direktion

Claus Keld Hansen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Skibby Bakke ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skibby Bakke ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

#### 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 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 22. januar 2021

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Michael Mortensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34108

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive handel med fast ejendom, herunder opførelse af fast ejendom, køb og salg af ejendomme samt anden beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har optioner til erhvervelse af ca. 29 hektar jord til byggemodning og udstyknings af ca. 474 boliger/grunde både som tæt/lav og åben/lav opdelt i 4 etaper. Optionerne for etape 2 og 2a skal udnyttes inden udgangen af 2023 og optionerne på etape 3 og 4 skal udnyttes inden udgangen af 2025.

Der er indtil 31. december 2020 afholdt ca. 34 mio. kr. til projektering, afklaring af forhold til myndigheder og forsyningsselskaber, udarbejdelse af lokalplaner, input til kommuneplaner m.v.

Lokaplanene er godkendt og det er forventningen, at optionen til køb af jorden til etape 1 udnyttes primo 2021 og at jordarbejdet påbegyndes umiddelbart derefter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 53.915, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 34.645.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen og er omfattet af Selskabslovens regler om kapitaltab.

Ledelsen forventer at reetablere anpartskapitalen via egen indtjening i den kommende årrække.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skibby Bakke ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

### Balancen

#### Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg indregnes til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet hertil, herunder renter i byggeperioden.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(18.700)</b>	<b>(11.000)</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(18.700)</b>	<b>(11.000)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(35.215)</u>	<u>1.720</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(53.915)</u></b>	<b><u>(9.280)</u></b>
Overført resultat		<u>(53.915)</u>	<u>(9.280)</u>
		<b><u>(53.915)</u></b>	<b><u>(9.280)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendomme til videresalg		34.196.282	28.926.258
<b>Varebeholdninger</b>	3	<b>34.196.282</b>	<b>28.926.258</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.422	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		66.456	120
Andre tilgodehavender		425.000	667.400
Udskudt skatteaktiv	4	0	7.700
Tilgodehavende moms og afgifter		765.150	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.262.028</b>	<b>675.220</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>356.079</b>	<b>132.742</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>35.814.389</b>	<b>29.734.220</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>35.814.389</b>	<b>29.734.220</b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		(84.645)	(30.730)
<b>Egenkapital</b>		<u><b>(34.645)</b></u>	<u><b>19.270</b></u>
Hensættelse til udskudt skat	4	119.920	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>119.920</b></u>	<u><b>0</b></u>
Banker		20.213.744	20.214.247
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.504.370	9.500.703
Anden gæld		11.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>35.729.114</b></u>	<u><b>29.714.950</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>35.729.114</b></u>	<u><b>29.714.950</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>35.814.389</b></u>	<u><b>29.734.220</b></u>
Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	(30.730)	19.270
Årets resultat	0	(53.915)	(53.915)
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>(84.645)</b>	<b>(34.645)</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har optioner til erhvervelse af ca. 29 hektar jord til byggemodning og udstykning af ca. 474 boliger/grunde både som tæt/lav og åben/lav opdelt i 4 etaper. Optionerne for etape 2 og 2a skal udnyttes inden udgangen af 2023 og optionerne på etape 3 og 4 skal udnyttes inden udgangen af 2025.

Der er indtil 31. december 2020 afholdt ca. 34 mio. kr. til projektering, afklaring af forhold til myndigheder og forsyningsselskaber, udarbejdelse af lokalplaner, input til kommuneplaner m.v.

Det er en forudsætning for værdiansættelsen og det er ledelsens forventning at diverse godkendelser gives og optioner udnyttes.

Det er forventningen, at optionen til køb af jorden til etape 1 udnyttes i 2021 og at jordarbejdet påbegyndes umiddelbart derefter.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	(66.456)	(1.720)
Årets udskudte skat	<u>101.671</u>	<u>0</u>
	<b><u>35.215</u></b>	<b><u>(1.720)</u></b>
<b>3 Varebeholdninger</b>		
Ejendomme til videresalg	<u>34.196.282</u>	<u>28.926.258</u>
	<b><u>34.196.282</u></b>	<b><u>28.926.258</u></b>
Af ejendomme til videresalg udgør finansieringsomkostninger i alt	<u>1.409.000</u>	<u>558.000</u>

## Noter til årsrapporten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	7.700	6.100
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(127.620)	1.600
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020</b>	<b>(119.920)</b>	<b>7.700</b>
Aktiverede renter	309.963	122.900
Skattemæssigt underskud	(190.043)	(130.600)
Overført til udskudt skatteaktiv	0	7.700
	<b>119.920</b>	<b>0</b>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	0	7.700
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>7.700</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KH Bolig Projektsalg ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og/eller sikkerhedsstillelser.