

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Skibby Bakke ApS

Lene Haus Vej 15

7430 Ikast

CVR-nr. 38 25 17 40

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 27/01 2022

---

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 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Skibby Bakke ApS  
Lene Haus Vej 15  
7430 Ikast

CVR-nr.: 38 25 17 40  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021  
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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 27. januar 2022

### 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 27. januar 2022

### 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 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 2021 afholdt ca. 67 mio. kr. til projektering, afklaring af forhold til myndigheder og forsyningsselskaber, udarbejdelse af lokalplaner, input til kommuneplaner m.v.

I 2021 er byggemodning af 97 enheder igangsat. Den endelige byggemodning er færdig primo 2022. Ved regnskabsårets afslutning er der solgt og reserveret 30% af grundene.

Syv af branchens største byggefirmaer vil i fællesskab opstarte Byggeudstillingen "DK bygger 2022/2023" i efteråret 2022.

Byggeudstillingen vil fortsætte frem til december 2023.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 4.398, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 50.957.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skibby Bakke ApS for 2021 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 2021 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.

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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'.

## Anvendt regnskabspraksis

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 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(11.010)</b>	<b>(18.700)</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		<u>5.372</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(5.638)</b>	<b>(18.700)</b>
Skat af årets resultat	2	<u>1.240</u>	<u>(35.215)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>(4.398)</b>	<b>(53.915)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(4.398)</u>	<u>(53.915)</u>
		<b>(4.398)</b>	<b>(53.915)</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendomme til videresalg		66.979.751	34.196.282
<b>Varebeholdninger</b>	3	<b>66.979.751</b>	<b>34.196.282</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	5.422
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		401.828	66.456
Andre tilgodehavender		0	425.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		94.956	0
Tilgodehavende moms og afgifter		0	765.150
<b>Tilgodehavender</b>		<b>496.784</b>	<b>1.262.028</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.891.463</b>	<b>356.079</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>72.367.998</b>	<b>35.814.389</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>72.367.998</b>	<b>35.814.389</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		957	(84.645)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>50.957</u></b>	<b><u>(34.645)</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>213.636</u>	<u>119.920</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>213.636</u></b>	<b><u>119.920</u></b>
Banker		45.736.905	20.213.744
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.182.563	15.504.370
Anden gæld		<u>1.183.937</u>	<u>11.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>72.103.405</u></b>	<b><u>35.729.114</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>72.103.405</u></b>	<b><u>35.729.114</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>72.367.998</u></b>	<b><u>35.814.389</u></b>
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 2021	50.000	(84.645)	(34.645)
Årets resultat	0	(4.398)	(4.398)
Tilskud fra koncern	0	90.000	90.000
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>957</u></b>	<b><u>50.957</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 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 2021 afholdt ca. 67 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.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	(74.195)	(66.456)
Årets udskudte skat	<u>72.955</u>	<u>101.671</u>
	<u><b>(1.240)</b></u>	<u><b>35.215</b></u>
<b>3 Varebeholdninger</b>		
Ejendomme til videresalg	<u>66.979.751</u>	<u>34.196.282</u>
	<u><b>66.979.751</b></u>	<u><b>34.196.282</b></u>



## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	<u>213.636</u>	<u>119.920</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021</b>	<b><u>213.636</u></b>	<b><u>119.920</u></b>
Aktiverede renter	509.844	309.963
Skattemæssigt underskud	<u>(296.208)</u>	<u>(190.043)</u>
	<b><u>213.636</u></b>	<b><u>119.920</u></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.