



Skovkvarteret Byggefelt II ApS

Rådhusstorvet 1, 8700 Horsens
CVR-nr. 38368974

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.02.2020

Michael Mølgaard Brixhuus
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Skovkvarteret Byggefelt II ApS

Rådhusstorvet 1

8700 Horsens

CVR-nr.: 38368974

Hjemsted: Horsens

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Michael Mølgaard Brixhuus, direktør

Benny Bach Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Skovkvarteret Byggefelt II 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 03.02.2020

Direktion

Michael Mølgaard Brixhuus
direktør

Benny Bach Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Skovkvarteret Byggefelt II ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovkvarteret Byggefelt II ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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.

Aalborg, den 03.02.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet består i salg af 7 rækkehuse i Aarhus.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 4.203 t.kr., hvilket hovedsageligt skyldes dagsværdiregulering af selskabets ejendomme.

Selskabet har i regnskabsåret overtaget færdigmeldt byggeri fra entreprenør i november 2019, og har indregnet de opførte rækkehuse til dagsværdi ud fra en samlet vurdering.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(61.546)	0
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		(61.546)	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.452.116	0
Resultat før skat		5.390.570	0
Skat af årets resultat	1	(1.187.200)	0
Årets resultat		4.203.370	0
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.203.370	0
Resultatdisponering		4.203.370	0

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		19.604.000	0
Materielle aktiver under udførelse		0	4.778.358
Materielle aktiver	2	19.604.000	4.778.358
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.542.627	0
Finansielle aktiver		7.542.627	0
Anlægsaktiver		27.146.627	4.778.358
Udskudt skat		0	2.200
Andre tilgodehavender		708	1.048.808
Tilgodehavender		708	1.051.008
Omsætningsaktiver		708	1.051.008
Aktiver		27.147.335	5.829.366

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		4.195.570	(7.800)
Egenkapital		4.245.570	42.200
Udskudt skat		1.185.000	0
Andre hensatte forpligtelser	3	2.544.967	0
Hensatte forpligtelser		3.729.967	0
Bankgæld		9.935.116	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.218.146	5.777.166
Anden gæld		3.536	0
Kortfristede gældsforpligtelser		19.171.798	5.787.166
Gældsforpligtelser		19.171.798	5.787.166
Passiver		27.147.335	5.829.366
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(7.800)	42.200
Årets resultat	0	4.203.370	4.203.370
Egenkapital ultimo	50.000	4.195.570	4.245.570

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	1.187.200	0
	1.187.200	0

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	4.778.358
Ændring i anvendt regnskabspraksis	4.778.358	(4.778.358)
Tilgange	9.373.526	0
Kostpris ultimo	14.151.884	0
Årets dagsværdireguleringer	5.452.116	0
Dagsværdireguleringer ultimo	5.452.116	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.604.000	0
Indregnede renter	348.457	0

Selskabets investeringsejendom består af 7 enheder på i alt 754 m² beliggende i Aarhus.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget ved anvendelse af ekstern vurderingsekspertise med lokalkendskab.

Den foretagne værdiansættelse er baseret på lignende ejendomme i samme område med tilsvarende karakteristika og beliggenhed.

3 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter momsforpligtelse, som sandsynligvis vil indtræde ved salg til dagsværdien.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MB5 ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 9.935.116 kr. er deponeret ejerpant i investeringsejendomme med en dagsværdi på 19.604.000 kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Virksomheden har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttet virksomheds bankgæld på 9.972.709 kr. pr. 31.12.2019, hvor der er deponeret ejerpant i virksomhedens investeringsejendomme med en dagsværdi på 19.604.000 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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis for indregning af materielle anlægsaktiver under udførelse er ændret fra kostpris til dagsværdi ved investeringsejendomme som følge af færdigmelding af ejendomsprojekt til salg i november 2019. Ændringen påvirker ikke sammenligningstallene for 2018, da byggeriet først er igangsat i 2018 og det var ikke muligt at opføre en pålidelig dagsværdi pr. 31.12.2018.

Ændringen har forbedret resultat for 2019 med 4.542 t.kr. efter udskudt skat, forøget balancesum pr. 31.12.2019 med 5.452 t.kr. og forøget egenkapitalen pr. 31.12.2019 med 4.252 t.kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse omfatter investeringsejendomme under udførelse, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt.

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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Byggeprojekter der optages til dagsværdi opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for

forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter momsforpligtelse som sandsynligvis vil indtræde ved salg til dagsværdien.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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