



## Skovkvarteret Byggefelt IV ApS

Giørtz Plads 3  
6760 Ribe  
CVR-nr. 38369032

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.06.2022

---

**Jon Holm Sørensen**  
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

Skovkvarteret Byggefelt IV ApS

Giørtz Plads 3

6760 Ribe

CVR-nr.: 38369032

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Jon Holm Sørensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Skovkvarteret Byggefelt IV 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 21.06.2022

**Direktion**

**Jon Holm Sørensen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Skovkvarteret Byggefelt IV ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovkvarteret Byggefelt IV 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 21.06.2022

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Jesper Smedegaard Larsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

### Lasse Lynggaard Wolff

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35802

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opførelse, køb, salg, formidling og udlejning af ejendomme, administration samt rådgivning og serviceydelser i forbindelse hermed og anden i øvrigt hermed stående virksomhed.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>533.438</b>	<b>314.919</b>
Af- og nedskrivninger	1	(107.738)	(107.566)
<b>Driftsresultat</b>		<b>425.700</b>	<b>207.353</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(201.243)	(245.620)
<b>Resultat før skat</b>		<b>224.457</b>	<b>(38.267)</b>
Skat af årets resultat		(49.000)	25.000
<b>Årets resultat</b>		<b>175.457</b>	<b>(13.267)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		175.457	(13.267)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>175.457</b>	<b>(13.267)</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		10.862.167	10.969.045
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>10.862.167</b>	<b>10.969.045</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.862.167</b>	<b>10.969.045</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.900	0
Udskudt skat		0	25.000
Periodeafgrænsningsposter		4.717	4.239
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.617</b>	<b>29.239</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>456.452</b>	<b>441.554</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>475.069</b>	<b>470.793</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.337.236</b>	<b>11.439.838</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		46.710	(128.747)
<b>Egenkapital</b>		<b>96.710</b>	<b>(78.747)</b>
Udskudt skat		24.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.209.422	10.532.728
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>10.209.422</b>	<b>10.532.728</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	323.841	320.319
Deposita		164.100	161.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder		81.500	58.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		424.788	416.504
Anden gæld		12.875	28.634
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.007.104</b>	<b>985.857</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.216.526</b>	<b>11.518.585</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.337.236</b>	<b>11.439.838</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(128.747)	(78.747)
Årets resultat	0	175.457	175.457
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>46.710</b>	<b>96.710</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	107.738	107.566
	<b>107.738</b>	<b>107.566</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	8.284	10.023
Renteomkostninger i øvrigt	192.959	235.597
	<b>201.243</b>	<b>245.620</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.076.611
Tilgange	860
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.077.471</b>
Af- og nedskrivninger primo	(107.566)
Årets afskrivninger	(107.738)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(215.304)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.862.167</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	323.841	320.319	10.209.422	8.895.678
	<b>323.841</b>	<b>320.319</b>	<b>10.209.422</b>	<b>8.895.678</b>

## 5 Personaleforhold

Selskabet har udover direktøren ingen ansatte.

## **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tornum Holding 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.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret 11.200 t.kr. i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021 på 10.862 t.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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger 50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt. Scrapværdi på ejendomme er fastsat til 50 % af kostprisen.

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

### **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.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.