



## Kanalhusene Horsens Ii ApS

Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 39137046

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
10.08.2020

---

**Lars Zülau Henriksen**  
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

Kanalhusene Horsens Ii ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 39137046

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Kristian Svarrer

Jeppe Droob

Anders Droob

## Direktion

Lars Zülau Henriksen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Kanalhusene Horsens 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.

Esbjerg, den 10.08.2020

## Direktion

**Lars Zülau Henriksen**

direktør

## Bestyrelse

**Kristian Svarrer**

**Jeppe Droob**

**Anders Droob**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Kanalhusene Horsens Ii ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kanalhusene Horsens 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.

Esbjerg, den 10.08.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **John Lindvig Christiansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26846

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse og udleje af boligejendomme.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et underskud på 333 t.kr., hvilket svarer til forventningerne.

Ledelsen forventer et forbedret resultat for 2020 som følge af ejendommens færdigopførelse og idrifttagning.

Selskabet er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere selskabets egenkapital via fremtidig indtjening.

## **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<br>kr.      | 2017/18<br>kr.  |
|--|------|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>(13.705)</b>  | <b>(4.162)</b>  |
| Andre finansielle omkostninger         | 1    | (413.433)        | (71.477)        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>(427.138)</b> | <b>(75.639)</b> |
| Skat af årets resultat                 | 2    | 94.000           | 16.000          |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>(333.138)</b> | <b>(59.639)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                  |                 |
| Overført resultat                      |      | (333.138)        | (59.639)        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>(333.138)</b> | <b>(59.639)</b> |



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

|                                    | Note | 2019<br>kr.       | 2017/18<br>kr.    |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Materielle aktiver under udførelse |      | 33.942.804        | 0                 |
| <b>Materielle aktiver</b>          | 3    | <b>33.942.804</b> | <b>0</b>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>               |      | <b>33.942.804</b> | <b>0</b>          |
| Varer under fremstilling           |      | 0                 | 9.187.271         |
| <b>Varebeholdninger</b>            |      | <b>0</b>          | <b>9.187.271</b>  |
| Udskudt skat                       |      | 110.000           | 16.000            |
| Andre tilgodehavender              |      | 1.609             | 216.669           |
| <b>Tilgodehavender</b>             |      | <b>111.609</b>    | <b>232.669</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>        |      | <b>642.472</b>    | <b>1.567.210</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>           |      | <b>754.081</b>    | <b>10.987.150</b> |
| <b>Aktiver</b>                     |      | <b>34.696.885</b> | <b>10.987.150</b> |

**Passiver**

|  | Note | 2019<br>kr.       | 2017/18<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                       |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført overskud eller underskud        |      | (392.777)         | (59.639)          |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>(342.777)</b>  | <b>(9.639)</b>    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 4.485.249         | 4.401.619         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 4    | <b>4.485.249</b>  | <b>4.401.619</b>  |
| Bankgæld                                 |      | 30.549.413        | 5.540.570         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 0                 | 1.049.600         |
| Anden gæld                               |      | 5.000             | 5.000             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>30.554.413</b> | <b>6.595.170</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>35.039.662</b> | <b>10.996.789</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>34.696.885</b> | <b>10.987.150</b> |
| Eventualforpligtelser                    | 5    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 6    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2019

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 50.000                         | (59.639)                                       | (9.639)          |
| Årets resultat            | 0                              | (333.138)                                      | (333.138)        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50.000</b>                  | <b>(392.777)</b>                               | <b>(342.777)</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|   | 2019<br>kr.    | 2017/18<br>kr. |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 83.630         | 0              |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 245.636        | 17.148         |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 84.167         | 54.329         |
|   | <b>413.433</b> | <b>71.477</b>  |

## 2 Skat af årets resultat

|                         | 2019<br>kr.     | 2017/18<br>kr.  |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Ændring af udskudt skat | (94.000)        | (16.000)        |
|                         | <b>(94.000)</b> | <b>(16.000)</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Materielle<br>aktiver<br>under<br>udførelse<br>kr. |
|-------------------------------------|--|
| Overførsler                         | 33.942.804   |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>33.942.804</b>                                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>33.942.804</b>                                  |

## 4 Langfristede forpligtelser

|                                   | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2019<br>kr. |
|-----------------------------------|---|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4.485.249                                     |
|                                   | <b>4.485.249</b>                              |

Gæld efter 5 år udgør 0 kr.

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kanalhusene Invest II 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.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet en bankgaranti på 8.333 t.kr. i forbindelse med hovedentreprisen via selskabets bank.

Der er afgivet krydskaution for selskabets, Kanalhusene Invest II ApS, Kanalhusene Horsens ApS og Kanalhusene Invest I ApS' engagementer med pengeinstituttet. Det samlede engagement omfattet af kautionerne udgør pr. 31.12.2019 i alt 55,2 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, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt eksterne omkostninger.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### 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.

### 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 moderselskabet. 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 under opførelse måles til kostpris.

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.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**Varebeholdninger**

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Varebeholdninger omfatter byggeri af boliger.

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

**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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre finansielle forpligtelser**

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