



Kanalhusene Horsens II ApS

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

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
08.02.2021

Leon Vad Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kanalhusene Horsens II ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 39137046

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 29.01.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 29.01.2021

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 1.057 t.kr., hvilket svarer til forventningerne.

Ejendommen er færdigopført i slutningen af 2020 og startet med udlejning i forlængelse heraf.

Ledelsen forventer et forbedret resultat for 2021 som følge af forøget aktivitetsniveau.

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 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(195.244)	(13.705)
Af- og nedskrivninger	1	(442.955)	0
Driftsresultat		(638.199)	(13.705)
Andre finansielle omkostninger	2	(715.580)	(413.433)
Resultat før skat		(1.353.779)	(427.138)
Skat af årets resultat	3	297.000	94.000
Årets resultat		(1.056.779)	(333.138)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.056.779)	(333.138)
Resultatdisponering		(1.056.779)	(333.138)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		52.711.637	0
Materielle aktiver under udførelse		0	33.942.804
Materielle aktiver	4	52.711.637	33.942.804
Anlægsaktiver		52.711.637	33.942.804
Udskudt skat		407.000	110.000
Andre tilgodehavender		55.458	1.609
Tilgodehavender		462.458	111.609
Likvide beholdninger		891.140	642.472
Omsætningsaktiver		1.353.598	754.081
Aktiver		54.065.235	34.696.885

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(1.449.556)	(392.777)
Egenkapital		(1.399.556)	(342.777)
Deposita		493.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.570.468	4.485.249
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.063.468	4.485.249
Bankgæld		39.907.703	30.549.413
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		8.558.069	0
Anden gæld		1.910.101	5.000
Periodeafgrænsningsposter		25.450	0
Kortfristede gældsforpligtelser		50.401.323	30.554.413
Gældsforpligtelser		55.464.791	35.039.662
Passiver		54.065.235	34.696.885
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(392.777)	(342.777)
Årets resultat	0	(1.056.779)	(1.056.779)
Egenkapital ultimo	50.000	(1.449.556)	(1.399.556)

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	442.955	0
	442.955	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	85.220	83.630
Renteomkostninger i øvrigt	584.556	245.636
Øvrige finansielle omkostninger	45.804	84.167
	715.580	413.433

3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	(297.000)	(94.000)
	(297.000)	(94.000)

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	33.942.804
Overførsler	53.154.592	(53.154.592)
Tilgange	0	19.211.788
Kostpris ultimo	53.154.592	0
Årets afskrivninger	(442.955)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(442.955)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.711.637	0

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.
Deposita	493.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.570.468
	5.063.468

Gæld efter 5 år udgør 0 kr.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Droob 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

Selskabet har stillet en bankgaranti på 184 t.kr. i forbindelse med hovedentreprisen via selskabets bank.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusive 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. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

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, 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 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.

Alle 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.