



## Kanalhusene Invest II ApS

Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 39259729

## 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 Invest II ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 39259729

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 Invest 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 Invest II ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kanalhusene Invest 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 formål er at erhverve, administrere, udleje og sælge fast ejendom enten direkte eller på selskabsform samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat udgør et overskud på 10.038 t.kr., hvilket skyldes fortjeneste ved salg af datterselskab. Ledelsen anser resultat som tilfredsstillende.

## 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.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(7.875)</b>	<b>(9.197)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.283.144	(333.138)
Andre finansielle indtægter	1	85.220	83.630
Andre finansielle omkostninger		(205.472)	(200.347)
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.155.017</b>	<b>(459.052)</b>
Skat af årets resultat	2	(72.000)	27.000
<b>Årets resultat</b>		<b>10.083.017</b>	<b>(432.052)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		9.000.000	0
Overført resultat		1.083.017	(432.052)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.083.017</b>	<b>(432.052)</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	4.922.223
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.485.249
<b>Finansielle aktiver</b>	3	<b>0</b>	<b>9.407.472</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>9.407.472</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		205.367	0
Udskudt skat		0	72.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>205.367</b>	<b>72.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.544.813</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.750.180</b>	<b>72.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.750.180</b>	<b>9.479.472</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		60.000	60.000
Overført overskud eller underskud		276.830	(806.187)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		9.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>9.336.830</b>	<b>(746.187)</b>
Ansvarlig lånekapital		9.818.181	9.818.181
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.818.181</b>	<b>9.818.181</b>
Bankgæld		0	16.393
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		590.169	386.085
Anden gæld		5.000	5.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>595.169</b>	<b>407.478</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.413.350</b>	<b>10.225.659</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.750.180</b>	<b>9.479.472</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	60.000	(806.187)	0	(746.187)
Årets resultat	0	1.083.017	9.000.000	10.083.017
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>60.000</b>	<b>276.830</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.336.830</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	85.220	83.630
	<b>85.220</b>	<b>83.630</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Ændring af udskudt skat	72.000	(27.000)
	<b>72.000</b>	<b>(27.000)</b>

## 3 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virksom- heder kr.
Kostpris primo	5.315.000	4.485.249
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	(5.315.000)	0
Afgange	0	(4.485.249)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	(392.777)	0
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	1.449.556	0
Andel af årets resultat	(1.056.779)	0
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>
Ansvarlig lånekapital	9.818.181
	<b>9.818.181</b>

De ansvarlige lån træder tilbage for øvrige kreditorer. Lånet er afdragsfrit og uopsigelig fra kreditors side.

Gæld efter 5 år udgør 0 kr.

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er indtil 31.12.2020 administrationsselskab i en dansk sambeskatning. 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 disse selskaber.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet krydskaution for selskabets, Kanalhusene Horsens ApS og Kanalhusene Invest I ApS' engagementer med pengeinstituttet. Det samlede engagement omfattet af kautionerne udgør pr. 31.12.2020 i alt en gæld på 2,8 mio. kr.

Selskabet har givet pant i det frasolgte datterselskabs anparter, til sikkerhed for datterselskabets engagement med pengeinstituttet.

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill (merværdi) opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Andre finansielle forpligtelser

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