



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CONTAINER LIVING CPH APS**

**STIEN 2, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**30. AUGUST 2018 - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. august 2020

---

Brian Gade

**CVR-NR. 39 84 60 71**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 30. august 2018 - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Container Living CPH ApS Stien 2 7100 Vejle
	CVR-nr.: 39 84 60 71
	Stiftet: 30. august 2018
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 30. august 2018 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Brian Gade
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 30. august 2018 - 31. december 2019 for Container Living CPH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. august 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. august 2020

Direktion:

---

Brian Gade

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Container Living CPH ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Container Living CPH ApS for regnskabsåret 30. august 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 30. august 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af udskudte skatteaktiver på 7 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Vejle, den 31. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35388

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed, herunder at udvikle og producere containerboliger og erhvervsbyggeri.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på 7 tkr., da ledelsen vurderer, at dette kan anvendes til modregning i fremtidige skattemæssige overskud, idet der forventes en forbedret indtjening i de kommende regnskabsår via afkast af løbende drift og frasalg af aktiver i selskabet og sambeskatningskredsen som helhed.

Koncernen har udarbejdet budgetter som udviser, at det er sandsynligt at de skattemæssige underskud kan udnyttes inden for en 5-årig periode. Da budgetterne er udarbejdet på baggrund af forventninger til udviklingen i selskabets og sambeskatningskredsens indtjening, herunder udviklingen i afkastet af den ordinære drift samt frasalg af aktiver, og dermed fremtidige begivenheder, vurderes der at være usikkerhed knyttet til målingen af det udskudte skatteaktiv.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Periodens resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende og som forventet.

Ledelsen gør opmærksom på, at det er selskabets første regnskabsår og at regnskabsåret omfatter en periode på 16 måneder.

Som følge af indeværende års underskud har selskabet tabt over halvdelen af sin selskabskapital, og selskabet er således omfattet af Selskabslovens § 119. Selskabets ledelse forventer selskabskapitalen reetableret via overskud indenfor 2-3 år.

Selskabet har, sammen med moderselskabet, Container Living Holding ApS, og søsterselskaberne Container Living ApS, Container Living 1 ApS, Container Living 2 ApS og Container Living Production ApS haft positiv udvikling i 2019. Container Living ApS har færdiggjort byggeriet af 240 m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsjendom i Kanalbyen i Fredericia, som er delvist udlejet, og som bruges som show case for hele konceptet. Container Living 1 ApS og Container Living 2 ApS har begge igangsat byggeriet af henholdsvis 2.160 m<sup>2</sup> og 600 m<sup>2</sup> bolig- og erhvervsjendom til forventet udlejning i 2020.

Selskabet er, sammen med de øvrige selskaber i koncernen, fortsat at betragte som udviklings- og produktionsselskaber og vil derfor være likviditetskrævende på såvel kort som mellemlangt sigt. Det forventes at igangværende byggeprojekter vil bidrage positivt til indtjeningen i den kommende regnskabsperiode. Koncernen, ejerkredsen samt finansieringsselskaber har givet tilsagn til sikring af drifts- og byggefinansiering for igangværende projekter frem til 2021. Således er det koncerndirektionens vurdering at koncernen har sikret et tilstrækkelig kapital- og likviditetsberedskab for både selskabet og koncernen til fremadrettet at levere en positiv udvikling og skabe positive pengestrømme.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 30. AUGUST - 31. DECEMBER

	Note	2018/19 kr.
BRUTTOTAB.....		-35.607
Andre finansielle omkostninger.....		-2.252
RESULTAT FØR SKAT.....		-37.859
Skat af årets resultat.....	1	7.236
ÅRETS RESULTAT.....		-30.623
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-30.623
I ALT.....		-30.623



**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		15.000
Udskudte skatteaktiver.....		7.236
Andre tilgodehavender.....		515
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>22.751</b>
 Likvide beholdninger.....		 4.126
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>26.877</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.877</b>
 <b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		-30.623
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>19.377</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.500</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.500</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.877</b>
 Eventualposter mv.	 3	
Forudsætning for fortsat drift	4	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5	
Medarbejderforhold	6	

## NOTER

	2018/19 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	-7.236	
	<b>-7.236</b>	

<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. august 2018.....	50.000	0	50.000
Forslag til resultatdisponering.....		-30.623	-30.623
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-30.623</b>	<b>19.377</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>3</b>
---------------------------	----------

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LOGITEC ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Forudsætning for fortsat drift**

Selskabet er, sammen med de øvrige selskaber i koncernen, fortsat at betragte som udviklings- og produktionsselskaber og vil derfor være likviditetskrævende på såvel kort som mellemlangt sigt. Det forventes at igangværende byggeprojekter vil bidrage positivt til indtjeningen i den kommende regnskabsperiode. Koncernen, ejerkredsen samt finansieringsselskaber har givet tilsagn til sikring af drifts- og byggefinansiering for igangværende projekter frem til 2021. Således er det koncernledelsens vurdering at koncernen har sikret et tilstrækkelig kapital- og likviditetsberedskab for både selskabet og koncernen til fremadrettet at levere en positiv udvikling og skabe positive pengestrømme.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på 7 tkr., da ledelsen vurderer, at dette kan anvendes til modregning i fremtidige skattemæssige overskud, idet der forventes en forbedret indtjening i de kommende regnskabsår via afkast af løbende drift og frasalg af aktiver i selskabet og sambeskatningskredsen som helhed.

Koncernen har udarbejdet budgetter som udviser, at det er sandsynligt at de skattemæssige underskud kan udnyttes inden for en 5-årig periode. Da budgetterne er udarbejdet på baggrund af forventninger til udviklingen i selskabets og sambeskatningskredsens indtjening, herunder udviklingen i afkastet af den ordinære drift samt frasalg af aktiver, og dermed fremtidige begivenheder, vurderes der at være usikkerhed knyttet til målingen af det udskudte skatteaktiv.

4

5

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

6

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Container Living CPH ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.