



**Ejendomsselskabet Christinedal
Virklund ApS**

Papirfabrikken 74
8600 Silkeborg
CVR-nr. 41681489

Årsrapport 16.09.2020 - 31.12.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.03.2022

Lars Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Christinedal Virklund ApS

Papirfabrikken 74

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 41681489

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 16.09.2020 - 31.12.2021

Bestyrelse

Jeppé Dahl Andersen, formand

Niels Backman Dahl-Nielsen

Ole Risbjerg

Anders Diernis Simonsen

Direktion

Daniel Høj, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16.09.2020 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet Christinedal Virklund 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 16.09.2020 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28.03.2022

Direktion

Daniel Høj
direktør

Bestyrelse

Jeppe Dahl Andersen
formand

Niels Backman Dahl-Nielsen

Ole Risbjerg

Anders Diernis Simonsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Christinedal Virklund ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Christinedal Virklund ApS for regnskabsåret 16.09.2020 - 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 16.09.2020 - 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.

Silkeborg, den 28.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udvikling og opførelse af rækkehuse til salg og lejligheder til udlejning.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet. Det er virksomhedens første regnskabsår, og selskabet er i gang med at opføre ejendomme til senere salg og udlejning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(547.646)
Andre finansielle omkostninger		(21.013)
Resultat før skat		(568.659)
Skat af årets resultat	1	125.000
Årets resultat		(443.659)
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(443.659)
Resultatdisponering		(443.659)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.
Materielle aktiver under udførelse		47.208.215
Materielle aktiver	2	47.208.215
Anlægsaktiver		47.208.215
Varer under fremstilling		31.336.927
Varebeholdninger	3	31.336.927
Udskudt skat		125.000
Andre tilgodehavender	4	8.293.169
Periodeafgrænsningsposter		629.150
Tilgodehavender		9.047.319
Likvide beholdninger		2.863.470
Omsætningsaktiver		43.247.716
Aktiver		90.455.931

Passiver

	Note	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		4.000.000
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		20.556.341
Egenkapital		24.556.341
<hr/>		
Ansvarlig lånekapital	5	15.702.916
Langfristede gældsforpligtelser		15.702.916
<hr/>		
Bankgæld		42.373.256
Modtagne forudbetalinger fra kunder		260.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.563.418
Kortfristede gældsforpligtelser		50.196.674
<hr/>		
Gældsforpligtelser		65.899.590
<hr/>		
Passiver		90.455.931
<hr/>		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	4.000.000	21.000.000	0	25.000.000
Overført fra overkurs	0	0	21.000.000	21.000.000
Overført til reserver	0	(21.000.000)	0	(21.000.000)
Årets resultat	0	0	(443.659)	(443.659)
Egenkapital ultimo	4.000.000	0	20.556.341	24.556.341

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.
Ændring af udskudt skat	(125.000)
	(125.000)

2 Materielle aktiver

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Tilgange	47.208.215
Kostpris ultimo	47.208.215
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.208.215
Årets indregnede renter	2.202.198

3 Varebeholdninger

	2020/21 kr.
Årets renteomkostninger indregnet i kostprisen	1.447.015

4 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender udgør indeståender på deponerings- og sikringskonti 2.606 t.kr.

5 Ansvarlig lånekapital

Gældsbreve på 15.703 t.kr. træder tilbage for øvrige kreditorer i selskabet.

Restgæld efter 5 år udgør 0 kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med bank er der stillet sikkerhed i ejendomme, der er præsenteret som hhv. materielle anlægsaktiver under udførelse og varer under fremstilling, ved udstedelse af ejerpantebreve på nom. 58.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 78.545 t.kr. pr. 31.12.2021.

Der er gennem pengeinstitut stillet sædvanlige arbejdsgarantier overfor bygherrer på 9.101 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor regnskabsåret omfatter perioden 16.09.2020 - 31.12.2021.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration 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.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Varebeholdninger

Ejendomme, der er under opførelse med videresalg for øje, er opført som projektejendomme. Projektbeholdning måles til kostpris. Kostprisen omfatter de med projekter direkte forbundne omkostninger, herunder renter af kapital, der er lånt til finansiering af projektet og som vedrører projektperioden.

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

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.