



Skovparken 8240 ApS

CVR-nr. 29 38 91 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2013.

Knud Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Skovparken 8240 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 24. juni 2013

Direktion

Knud Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Skovparken 8240 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Skovparken 8240 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1 som omtaler årsagen til, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Uden at det har påvirket vor konklusion skal vi endvidere gøre opmærksom på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 24. juni 2013

Kvist & Jensen

Statsautoriserede revisorer A/S

Jacob V. Kvist

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skovparken 8240 ApS Haraldsvej 66 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 29 38 91 01
	Stiftet: 13. februar 2006
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Direktion	Knud Jakobsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriserede revisorer A/S
Bankforbindelse	Spar Nord Bank
Modervirksomhed	Danish Property Development A/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af, at eje og udvide ejendomme.

Aktiviteten har været projektering af byggeprojektet Skovparken.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -567 t.kr. mod 28 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -7.955 t.kr. mod -20.351 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har færdigbygget etape 1 omfattende 14 huse, hvoraf der er 1 ledigt hus til salg. Etape 2 på 45 huse er sat i gang og de første 3 huse afleveres 1. september 2013. Der har været god efterspørgsel efter disse lidt større huse, og foreløbig er 3 solgt.

Selskabet havde ved udgangen af regnskabsåret et begrænset kapitalberedskab. Der er opnået tilsagn fra selskabets bankforbindelse til finansiering af gennemførelsen af etape 2 i byggeriet på i alt 45 huse. Det er derfor ledelsens vurdering, at der er den nødvendige likviditet til driften i 2013. På den baggrund er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien vedrørende selskabets skattemæssige underskud 9.601 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovparken 8240 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttotab	-566.929	28.102
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.752.374	-16.012.382
Driftsresultat	1.185.445	-15.984.280
Andre finansielle indtægter	1.755	548.377
2 Andre finansielle omkostninger	-8.671.378	-8.898.133
Resultat før skat	-7.484.178	-24.334.036
Skat af årets resultat	-470.808	3.983.179
Årets resultat	-7.954.986	-20.350.857
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-7.954.986	-20.350.857
Disponeret i alt	-7.954.986	-20.350.857

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	50.000	75.000
3 Grunde og bygninger	<u>89.716.194</u>	<u>96.734.862</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>89.766.194</u>	<u>96.809.862</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>89.766.194</u>	<u>96.809.862</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.284	2.064
Udskudt skatteaktiv	<u>8.025.673</u>	<u>8.496.481</u>
Tilgodehavender i alt	<u>8.039.957</u>	<u>8.498.545</u>
Likvide beholdninger	<u>145.367</u>	<u>144.167</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.185.324</u>	<u>8.642.712</u>
Aktiver i alt	<u>97.951.518</u>	<u>105.452.574</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
4 Anpartskapital	130.000	130.000
5 Overført resultat	-62.802.931	-54.847.946
Egenkapital i alt	-62.672.931	-54.717.946
 Gældsforpligtelser		
Deposita	135.333	60.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	135.333	60.000
Gæld til pengeinstitutter	118.326.112	120.436.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.975.409	5.729.134
Gæld til associerede virksomheder	35.752.510	33.754.956
Anden gæld	425.085	180.077
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	160.489.116	160.110.520
Gældsforpligtelser i alt	160.624.449	160.170.520
 Passiver i alt	 97.951.518	 105.452.574

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Forudsætninger for going concern

Selskabet havde ved udgangen af regnskabsåret et begrænset kapitalberedskab. Der er opnået tilsagn fra selskabets bankforbindelse til finansiering af gennemførelsen af etape 2 i byggeriet på i alt 45 huse. Det er derfor ledelsens vurdering, at der er den nødvendige likviditet til driften i 2013. På den baggrund er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien vedrørende selskabets skattemæssige underskud 9.601 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	233.859	0
Andre renteomkostninger	8.437.519	8.898.133
	<u>8.671.378</u>	<u>8.898.133</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2012	125.000	131.083.051
Tilgang	0	2.888.958
Afgang	0	-11.815.859
Kostpris 31. december 2012	<u>125.000</u>	<u>122.156.150</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2012	50.000	34.348.189
Årets af- og nedskrivninger	25.000	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.908.233
Af- og nedskrivninger 31. december 2012	<u>75.000</u>	<u>32.439.956</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>50.000</u>	<u>89.716.194</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2012	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-54.847.945	-34.497.089
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-7.954.986</u>	<u>-20.350.857</u>
	<u>-62.802.931</u>	<u>-54.847.946</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet enekreditorerklæring overfor mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 50.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Endvidere har pengeinstitut sikkerhed i deponeringskonti 45 t.kr.

Pengeinstitut har afgivet arbejdsgarantier overfor leverandører for 12.026 t.kr.