



Skovparken 8240 ApS

CVR-nr. 29 38 91 01

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2014.

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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 30. april 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1 som omtaler betingelserne for, 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 30. april 2014

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 8. 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 -1.143 t.kr. mod -567 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -9.238 t.kr. mod -7.955 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har færdigbygget etape 1 omfattende 14 huse. Etape 2 på 45 huse er i gang og de første 3 huse er afleveret i 2013. Der har været god efterspørgsel efter disse lidt større huse, og i 2014 er yderligere 19 solgte.

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 2014. På den baggrund er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien af selskabets skatteaktiv 15.778 t.kr. ikke aktiveret, idet aktivet 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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skovparken 8240 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttotab	-1.142.932	-566.929
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	3.853.804	1.752.374
Driftsresultat	2.710.872	1.185.445
Andre finansielle indtægter	1.998.401	1.755
2 Andre finansielle omkostninger	-5.921.620	-8.671.378
Resultat før skat	-1.212.347	-7.484.178
Skat af årets resultat	-8.025.673	-470.808
Årets resultat	-9.238.020	-7.954.986
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-9.238.020	-7.954.986
Disponeret i alt	-9.238.020	-7.954.986

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.000	50.000
3 Grunde og bygninger	<u>131.107.185</u>	<u>89.716.194</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>131.132.185</u>	<u>89.766.194</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>131.132.185</u>	<u>89.766.194</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	13.544	14.284
Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>8.025.673</u>
Tilgodehavender i alt	<u>13.544</u>	<u>8.039.957</u>
Likvide beholdninger	<u>4.148.785</u>	<u>145.367</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.162.329</u>	<u>8.185.324</u>
Aktiver i alt	<u>135.294.514</u>	<u>97.951.518</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital			
4	Anpartskapital	130.000	130.000
5	Overført resultat	-72.040.951	-62.802.931
	Egenkapital i alt	-71.910.951	-62.672.931
Gældsforpligtelser			
	Deposita	349.006	135.333
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	349.006	135.333
	Gæld til pengeinstitutter	163.537.630	118.326.112
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.337.397	5.975.409
	Gæld til associerede virksomheder	33.754.956	35.752.510
	Anden gæld	3.216.476	425.085
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	206.856.459	160.489.116
	Gældsforpligtelser i alt	207.205.465	160.624.449
	Passiver i alt	135.294.514	97.951.518
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

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 2014. På den baggrund er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien af selskabets skatteaktiv 15.778 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	353.884	233.859
Andre renteomkostninger	5.567.736	8.437.519
	<u>5.921.620</u>	<u>8.671.378</u>

3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2013	125.000	122.156.150
Tilgang	0	53.098.588
Afgang	0	-14.251.907
Kostpris 31. december 2013	<u>125.000</u>	<u>161.002.831</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	75.000	32.439.956
Årets afskrivninger	25.000	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-2.544.310
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	<u>100.000</u>	<u>29.895.646</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>25.000</u>	<u>131.107.185</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2013	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	-62.802.931	-54.847.945
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-9.238.020</u>	<u>-7.954.986</u>
	<u>-72.040.951</u>	<u>-62.802.931</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet enekreditorerklæring overfor mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 130.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Endvidere har pengeinstitut sikkerhed i deponeringskonti 4.149 t.kr.

Pengeinstitut har afgivet arbejdsgarantier overfor leverandører for 11.739 t.kr.

7. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Danish Property Development A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.