



# **Skovparken 8240 ApS**

**CVR-nr. 29 38 91 01**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2015.

---

Knud Jakobsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 15. maj 2015

### **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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 15. maj 2015

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriserede revisorer A/S

Jacob V. Kvist

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Knud Jakobsen
<b>Revision</b>	Kvist & Jensen, Statsautoriserede revisorer A/S
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank
<b>Modervirksomhed</b>	Danish Property Development A/S

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

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

Aktiviteten har været at færdiggøre byggeprojektet Skovparken i Risskov, som består af 59 huse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -882 t.kr. mod -1.143 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 22.908 t.kr. mod -9.238 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har færdigbygget etape 1 omfattende 14 huse, hvoraf de 9 huse er solgt og de resterende 5 er udlejet. Etape 2 på 45 huse er færdigbygget i 2014 og de første 29 huse er afleveret i 2013-14. Der har været god efterspørgsel og i 2015 er de resterende 16 solgt til levering i 1. halvår 2015. Fællesarealer vil blive færdiggjort og afleveret i 1. halvår 2015.

Selskabet havde ved udgangen af regnskabsåret et begrænset kapitalberedskab. Der er endnu ikke opnået tilsagn fra selskabets bankforbindelse til finansiering af driften for 2015. Ledelsen vurderer, at tilsagn opnåes og på den baggrund er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

Der er i tidligere regnskabsår foretaget nedskrivning på værdi af Grunde & Bygninger. Nedskrivningen blev foretaget på grund af usikkerhed om, at projektet blev færdiggjort. Salg af ejendomme i 2014 har vist, at nedskrivningen ikke længere er aktuel og hele nedskrivningsbeløbet er derfor indtægtsført. Indtægten påvirker resultatet i 2014 med 29.895 t.kr.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien af selskabets skatteaktiv 13.767 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**

Materielle anlægsaktiver 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.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-882.364</b>	<b>-1.142.932</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	29.970.667	3.853.804
<b>Driftsresultat</b>	<b>29.088.303</b>	<b>2.710.872</b>
Andre finansielle indtægter	6.627	1.998.401
2 Andre finansielle omkostninger	-6.186.642	-5.921.620
<b>Resultat før skat</b>	<b>22.908.288</b>	<b>-1.212.347</b>
Skat af årets resultat	0	-8.025.673
<b>Årets resultat</b>	<b>22.908.288</b>	<b>-9.238.020</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	22.908.288	0
Disponeret fra overført resultat	0	-9.238.020
<b>Disponeret i alt</b>	<b>22.908.288</b>	<b>-9.238.020</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	25.000
3 Grunde og bygninger	<u>82.676.527</u>	<u>131.107.185</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>82.676.527</u>	<u>131.132.185</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>82.676.527</u></b>	<b><u>131.132.185</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.706	13.544
Andre tilgodehavender	<u>32.562</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>73.268</u>	<u>13.544</u>
Likvide beholdninger	<u>16.638.683</u>	<u>4.148.785</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.711.951</u></b>	<b><u>4.162.329</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>99.388.478</u></b>	<b><u>135.294.514</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Anpartskapital	130.000	130.000
5 Overført resultat	-49.132.663	-72.040.951
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-49.002.663</b>	<b>-71.910.951</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	297.400	349.006
Langfristede gældsforpligtelser i alt	297.400	349.006
Gæld til pengeinstitutter	106.583.375	163.537.630
Leverandører af varer og tjenesteydelser	618.724	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.714.066	6.337.397
Gæld til associerede virksomheder	33.754.956	33.754.956
Anden gæld	422.620	3.216.476
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	148.093.741	206.856.459
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>148.391.141</b>	<b>207.205.465</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>99.388.478</b>	<b>135.294.514</b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Forudsætninger for going concern

Selskabet havde ved udgangen af regnskabsåret et begrænset kapitalberedskab. Der er endnu ikke opnået tilsagn fra selskabets bankforbindelse til finansiering af driften for 2015. Ledelsen vurderer, at tilsagn opnåes og 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 13.767 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	375.041	353.884
Andre rentekomkostninger	5.811.601	5.567.736
	<b><u>6.186.642</u></b>	<b><u>5.921.620</u></b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2014	125.000	161.002.832
Tilgang	0	27.755.853
Afgang	0	-106.082.158
<b>Kostpris 31. december 2014</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>82.676.527</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014	100.000	29.895.646
Årets afskrivninger	25.000	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-29.895.646
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2014</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>82.676.527</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>4. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2014	<u>130.000</u>	<u>130.000</u>
	<b><u>130.000</u></b>	<b><u>130.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2014	-72.040.951	-62.802.931
Årets overførte overskud eller underskud	<u>22.908.288</u>	<u>-9.238.020</u>
	<b><u>-49.132.663</u></b>	<b><u>-72.040.951</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har afgivet enekreditorerklæring overfor mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 124.411 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Endvidere har pengeinstitut sikkerhed i deponeringskonti 16.639 t.kr.

Pengeinstitut har afgivet arbejdsgarantier overfor leverandører for 5.127 t.kr.

**7. Eventualposter****Sambeskatning**

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