



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

SKOVKVARTERET BYGGEFELT IV APS
C/O RIBO EJENDOMME APS, GIØRTZ PLADS 3, 6760 RIBE

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. juni 2024

Jon Holm Sørensen

CVR-NR. 38 36 90 32

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Skovkvarteret byggefelt IV ApS c/o Ribo Ejendomme ApS, Giørtz Plads 3 6760 Ribe
	CVR-nr.: 38 36 90 32
	Stiftet: 27. januar 2017
	Kommune: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jon Holm Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Skovkvarteret byggefelt IV 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 26. juni 2024

Direktion:

Jon Holm Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Skovkvarteret byggefelt IV ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Skovkvarteret byggefelt IV ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Esbjerg, den 26. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse L. Wolff
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35802

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opførelse, køb, salg, formidling og udlejning af ejendomme, administration samt rådgivning og serviceydelser i forbindelse hermed og anden i øvrigt hermed stående virksomhed.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		477.021	414.008
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-108.498	-107.738
DRIFTSRESULTAT		368.523	306.270
Andre finansielle indtægter.....		3.116	683
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-184.936	-188.995
RESULTAT FØR SKAT		186.703	117.958
Skat af årets resultat.....	2	-62.779	-26.510
ÅRETS RESULTAT		123.924	91.448
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		123.924	91.448
I ALT		123.924	91.448

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		10.776.221	10.754.429
Materielle anlægsaktiver.....	3	10.776.221	10.754.429
ANLÆGSAKTIVER.....		10.776.221	10.754.429
Periodeafgrænsningsposter.....		5.295	4.824
Tilgodehavender.....		5.295	4.824
Likvide beholdninger.....		0	108.808
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.295	113.632
AKTIVER.....		10.781.516	10.868.061

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		262.082	138.158
EGENKAPITAL.....		312.082	188.158
Hensættelser til udskudt skat.....		1.000	2.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.000	2.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.552.107	9.882.561
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	9.552.107	9.882.561
Gæld til realkreditinstitutter.....		331.001	327.401
Gæld til pengeinstitutter.....		9.835	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		68.100	58.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.750	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		228.611	176.579
Selskabsskat.....		63.779	48.510
Anden gæld.....		1.001	1.002
Deposita.....		195.250	164.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		916.327	795.342
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		10.468.434	10.677.903
PASSIVER.....		10.781.516	10.868.061
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	138.158	188.158
Forslag til resultatdisponering.....		123.924	123.924
Egenkapital 31. december 2023.....	50.000	262.082	312.082

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Øvrige finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.522	1.791	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	181.414	187.204	
	184.936	188.995	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	63.779	48.510	2
Regulering af udskudt skat.....	-1.000	-22.000	
	62.779	26.510	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2023.....		11.077.471	
Tilgang.....		130.290	
Kostpris 31. december 2023.....		11.207.761	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		323.042	
Årets afskrivninger.....		108.498	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		431.540	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		10.776.221	
Langfristede gældsforpligtelser			
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2022 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.883.108	331.001	8.207.841
	9.883.108	331.001	10.209.962
Eventualposter mv.			
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 Tornum Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for realkreditgæld er deponeret 11.200 t.kr. i investeringsejendomme regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023 på 10.776 t.kr.			

NOTER

Note

Oplysninger om usikkerhed ved going concern

7

Selskabet likvide beredskab er begrænset. Ledelsen har en forventning om at ville tilføre selskabet den nødvendige likviditet for at sikre selskabet som minimum frem til 31. december 2024.

I forbindelse hermed, er der afgivet følgende støtteerklæring til selskabet:

RIBO Ejendomme ApS og Tornum Holding ApS bekræfter herved, at RIBO Ejendomme ApS og Tornum Holding ApS i perioden indtil 31.12.2024 forpligter sig til på anfordring ad én eller flere gange at tilføre Skovkvarteret byggefelt IV ApS den likviditet som måtte være nødvendig for, at Skovkvarteret byggefelt IV ApS kan indfri sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Tilførslen af likvide midler skal ske i form af egenkapital, som en kapitalforhøjelse eller ved skattefrit koncerntilskud, eller som fremmedkapital ved ydelse af pengelån, der tidligst forfalder til betaling 31.12.2024, og som fra RIBO Ejendomme ApS og Tornum Holding ApS' side er uopsigeligt i perioden indtil 31.12.2024, og med et beløb, der efter ledelsen i Skovkvarteret byggefelt IV ApS' skøn, er tilstrækkeligt til, at Skovkvarteret byggefelt IV ApS kan opfylde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder. Indeståelsen består uanset om der i perioden er sket kapitaltilførsel til Skovkvarteret byggefelt IV ApS. Denne indeståelse for tilførsel af likviditet er uigenkaldelig og kan i øvrigt uden særlige betingelser eller vilkår gøres gældende af ledelsen i Skovkvarteret byggefelt IV ApS.

Medarbejderforhold

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

0

0

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Skovkvarteret byggefelt IV ApS for 2023 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50%

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.