

Skovlunde Bycenter Lejl. 31 ApS
Trindholmsgade 4, 4, 6000 Kolding

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 41 71 17 79

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2024.

Jan Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Egenkapitalopgørelse
- 11 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Skovlunde Bycenter Lejl. 31 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30. januar 2024

Direktion

Jan Jensen
Direktør

Henrik Skaarup Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Skovlunde Bycenter Lejl. 31 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovlunde Bycenter Lejl. 31 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Kolding, den 30. januar 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Skovlunde Bycenter Lejl. 31 ApS Trindholmsgade 4, 4 6000 Kolding
	CVR-nr.: 41 71 17 79
	Stiftet: 18. september 2020
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 3. regnskabsår
Direktion	Jan Jensen, Direktør Henrik Skaarup Nielsen, Direktør
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Modervirksomhed	Jensen & Nielsen Gruppen A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at opføre ejendomme til videresalg og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -756.198 kr. mod 126.876 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.953.152 kr. mod 32.366.534 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi på baggrund af af underskrevet overdragelsesaftale mellem uafhængig parter medio 2022.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendomme pr. 30. september 2023 udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.

Kapitalberedskab

Selskabets moderselskab har tilkendegivet, at selskabets mellemregning ikke skal indfries, før det sker under likviditetsmæssige forsvarlige hensyn.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttotab	-756.198	126.876
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	41.569.105
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-3.029.456</u>	<u>-199.747</u>
Resultat før skat	-3.785.654	41.496.234
Skat af årets resultat	<u>832.502</u>	<u>-9.129.700</u>
Årets resultat	<u>-2.953.152</u>	<u>32.366.534</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	32.366.534
Disponeret fra overført resultat	<u>-2.953.152</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-2.953.152</u>	<u>32.366.534</u>

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	247.387.516	153.849.415
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>247.387.516</u>	<u>153.849.415</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>247.387.516</u>	<u>153.849.415</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.823.849	6.823.549
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	300
	Andre tilgodehavender	4.194.924	0
	Periodeafgrænsningsposter	140.625	140.803
	Tilgodehavender i alt	<u>11.159.398</u>	<u>6.964.652</u>
	Likvide beholdninger	<u>740.746</u>	<u>1.411.019</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.900.144</u>	<u>8.375.671</u>
	Aktiver i alt	<u>259.287.660</u>	<u>162.225.086</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		115.367	115.367
Overført resultat		66.406.164	69.359.316
Egenkapital i alt		<u>66.521.531</u>	<u>69.474.683</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		18.735.700	19.568.200
Hensatte forpligtelser i alt		<u>18.735.700</u>	<u>19.568.200</u>
Gældsforpligtelser			
3 Gæld til tilknyttede virksomheder		68.690.127	68.492.793
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>68.690.127</u>	<u>68.492.793</u>
Gæld til pengeinstitutter		85.028.867	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.244.876	4.596.856
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.066.559	0
Anden gæld		0	92.554
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>105.340.302</u>	<u>4.689.410</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>174.030.429</u>	<u>73.182.203</u>
Passiver i alt		<u>259.287.660</u>	<u>162.225.086</u>
4 Oplysninger om dagsværdi			
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
6 Eventualposter			

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	16.032.573	16.082.573
Kontant kapitaludvidelse ved fusion	65.367	0	65.367
Årets overførte overskud eller underskud	0	32.366.534	32.366.534
Tilgang ved fusion	0	20.960.209	20.960.209
Egenkapital 1. oktober 2022	115.367	69.359.316	69.474.683
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.953.152	-2.953.152
	115.367	66.406.164	66.521.531

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	3.029.456	199.747
	<u>3.029.456</u>	<u>199.747</u>
	<u>30/9 2023</u>	<u>30/9 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022	64.812.940	29.076.733
Tilgang i årets løb	93.538.101	3.600.000
Afgang i årets løb	0	-5.530.158
Tilgang ved fusion	0	37.666.365
Kostpris 30. september 2023	<u>158.351.041</u>	<u>64.812.940</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022	89.036.475	20.565.080
Årets regulering til dagsværdi	0	41.569.105
Tilgang ved fusion	0	26.902.290
Regulering til dagsværdi 30. september 2023	<u>89.036.475</u>	<u>89.036.475</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>247.387.516</u>	<u>153.849.415</u>
<p>Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommen er værdiansat til dagsværdi på baggrund af underskrevet overdragelsesaftale mellem uafhængig parter medio 2022.</p> <p>Ejendommene forventes færdige fra 1. juli til 1. oktober 2024.</p>		
3. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>68.690.127</u>	<u>68.492.793</u>
<p>Gældsbreve henstår afdragsfrit indtil projektopførelsen er færdiggjort.</p>		

Noter

4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. september 2023	<u>247.387.516</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 268.037 t.kr. til sikkerhed for bankgæld 85.029 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet transport i mellemværende med moderselskabet Jensen & Nielsen Gruppen A/S til sikkerhed for bankgæld 45.061 t.kr.

6. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jensen & Nielsen Gruppen A/S, CVR-nr. 80263317, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovlunde Bycenter Lejl. 31 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Skovlunde Bycenter Lejl. 31 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.