

**Skovlunde Bycenter Lejl. 51 ApS**  
**Trindholmsgade 4, 4, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**18. september 2020 - 30. september 2021**

---

**CVR-nr. 41 71 18 33**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2022.

---

Jan Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 18. september 2020 - 30. september 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 18. september 2020 - 30. september 2021 for Skovlunde Bycenter Lejl. 51 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. september 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 4. februar 2022

### Direktion

Jan Jensen  
Direktør

Ivan Bjerg-Larsen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Skovlunde Bycenter Lejl. 51 ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovlunde Bycenter Lejl. 51 ApS for regnskabsåret 18. september 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. september 2020 - 30. september 2021 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 regnskabsbrugere 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 4. februar 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Skovlunde Bycenter Lejl. 51 ApS<br>Trindholmsgade 4, 4<br>6000 Kolding                |
|                  | CVR-nr.: 41 71 18 33  |
|                  | Stiftet: 18. september 2020   |
|                  | Hjemsted: Kolding   |
|                  | Regnskabsår: 18. september - 30. september<br>1. regnskabsår                          |
| <b>Direktion</b> | Jan Jensen, Direktør<br>Ivan Bjerg-Larsen, Direktør                                   |
| <b>Revision</b>  | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Jupitervej 4<br>6000 Kolding |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse af ejendomme til videresalg og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -77.996 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.950.004 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af overdragelsesaftale af selskabet primo oktober 2021.

Det er ledelsens vurdering, at værdien af investeringsejendommen pr. 30. september 2021 udtrykker dagsværdien i den nuværende markedssituation.



## Resultatopgørelse

---

| <u>Note</u>                                | 18/9 2020<br>- 30/9 2021 |
|--|--------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                           | <b>-77.996</b>           |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | 5.156.100                |
| <b>Driftsresultat</b>                      | <b>5.078.104</b>         |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger          | -14.100                  |
| <b>Resultat før skat</b>                   | <b>5.064.004</b>         |
| Skat af årets resultat                     | -1.114.000               |
| <b>Årets resultat</b>                      | <b>3.950.004</b>         |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |                          |
| Overføres til overført resultat            | 3.950.004                |
| <b>Disponeret i alt</b>                    | <b>3.950.004</b>         |

**Balance**

| <b>Aktiver</b>                 |                          |                  |
|--------------------------------|--------------------------|------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>30/9 2021</u>         | <u>18/9 2020</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                          |                  |
| 3 Investeringsejendomme        | 22.654.290               | 0                |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>22.654.290</u>        | <u>0</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>22.654.290</u></b> | <b><u>0</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                          |                  |
| Andre tilgodehavender          | 762.283                  | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter      | <u>62.972</u>            | <u>0</u>         |
| Tilgodehavender i alt          | <u>825.255</u>           | <u>0</u>         |
| Likvide beholdninger           | <u>1.629.361</u>         | <u>0</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>2.454.616</u></b>  | <b><u>0</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>25.108.906</u></b> | <b><u>0</u></b>  |

**Balance**

| <b>Passiver</b>                          |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>30/9 2021</u>  | <u>18/9 2020</u> |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                  |
| Virksomhedskapital                       | 50.000            | 0                |
| Overført resultat                        | 3.950.004         | 0                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>4.000.004</b>  | <b>0</b>         |
| <br>                                     |                   |                  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 1.114.000         | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>1.114.000</b>  | <b>0</b>         |
| <br>                                     |                   |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                  |
| Gæld til pengeinstitutter                | 8.523.093         | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 36.809            | 0                |
| 4 Anden gæld                             | 11.435.000        | 0                |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 19.994.902        | 0                |
| <br>                                     |                   |                  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>19.994.902</b> | <b>0</b>         |
| <br>                                     |                   |                  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>25.108.906</b> | <b>0</b>         |

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | Virksomhedskapital   | Overført resultat       | I alt                   |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | <u>0</u>             | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| Egenkapital 18. september 2019           | 0                    | 0                       | 0                       |
| Egenkapital 18. september 2020           | 0                    | 0                       | 0                       |
| Kontant kapitaludvidelse                 | 50.000               | 0                       | 50.000                  |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                    | 3.950.004               | 3.950.004               |
|  | <b><u>50.000</u></b> | <b><u>3.950.004</u></b> | <b><u>4.000.004</u></b> |

**Noter**

|  |                   | 18/9 2020<br>- 30/9 2021 |
|--|-------------------|--------------------------|
| <b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b> |                   |                          |
| Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav     |                   | 5.156.100                |
|  |                   | <u>5.156.100</u>         |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                          |
| Andre finansielle omkostninger                     |                   | 14.100                   |
|  |                   | <u>14.100</u>            |
|  | <u>30/9 2021</u>  | <u>18/9 2020</u>         |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                    |                   |                          |
| Tilgang i årets løb                                | 17.498.190        | 0                        |
| <b>Kostpris 30. september 2021</b>                 | <u>17.498.190</u> | <u>0</u>                 |
| Årets regulering til dagsværdi                     | 5.156.100         | 0                        |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. september 2021</b> | <u>5.156.100</u>  | <u>0</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>    | <u>22.654.290</u> | <u>0</u>                 |

Selskabet værdiansætter sine investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af overdragelsesaftale af selskabet primo oktober 2021.

**4. Anden gæld**

Gældsbreve forrentes med 0,5% pr. anno. Gældsbreve er afdragsfrit indtil slutfinansiering kan hjemtages på ejendommen og tidligst når der er likviditet til dette.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Skovlunde Bycenter Lejl. 51 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler samt administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 ejendomme”.

### 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 aconto-skatter.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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