

Glentevej 61-65 P/S

Sødalsparken 18, 8220 Brabrand

CVR-nr. 43 38 19 46

Årsrapport for 2022/23

(regnskabsår 1/7 2022 – 31/8 2023)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 18. januar 2024

Carsten Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2022 – 31. august 2023	7
Balance 31. august	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Noter, regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 31. august 2023 for Glentevej 61-65 P/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. januar 2024

Direktion

Carsten Iversen

Bestyrelse

Jesper Lund
Formand

Carsten Iversen

Kathrine Pors Johnsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Glentevej 61-65 P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 31. august 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Glentevej 61-65 P/S for regnskabsåret 1. juli 2022 – 31. august 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 18. januar 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Skøtt

statsautoriseret revisor

mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet	Glentevej 61-65 P/S Sødalsparken 18 8220 Brabrand CVR-nr.: 43 38 19 46 Regnskabsår: 1. september – 31. august Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Carsten Iversen
Bestyrelse	Jesper Lund, formand Carsten Iversen Kathrine Pors Johnsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Bank	Nordea Bank Danmark Grønjordsvej 10 2300 København S

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, direkte eller via besiddelse af kapitalandele i andre selskaber, at eje, udvikle og udleje ejendomme samt drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet dermed.

Udvikling i året

Årsrapporten udviser et overskud på TDKK 6.304.

Selskabets egenkapital pr. 31. august 2023 udgør TDKK 171.551.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer for regnskabsåret 2023/24 et resultat på samme niveau.

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>1/7 2022 - 31/8 2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		16.373.538
Afskrivninger	1	-4.258.333
Resultat før finansielle poster		12.115.205
Finansielle omkostninger		-5.810.715
Årets resultat		6.304.490
 Resultatdisponering		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		6.304.490
		6.304.490

Balance 31. august

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Grunde og bygninger		360.741.667
Materielle anlægsaktiver	1	<u>360.741.667</u>
Anlægsaktiver		<u>360.741.667</u>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		5.556.747
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.879
Andre tilgodehavender		8.160.537
Periodeafgrænsningsposter		121.809
Tilgodehavender		<u>13.881.972</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.881.972</u>
Aktiver		<u>374.623.639</u>

Balance 31. august

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Selskabskapital		400.000
Overført resultat		171.151.410
Egenkapital		<u>171.551.410</u>
Realkreditinstitutter, langfristet	2	195.752.745
Langfristede gældsforpligtelser		<u>195.752.745</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.526
Realkreditinstitutter, kortfristet	2	1.833.685
Anden gæld		4.126.502
Periodeafgrænsningsposter		1.275.771
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.319.484</u>
Gældsforpligtelser		<u>203.072.229</u>
Passiver		<u>374.623.639</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3	

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli 2022	0	0	0	0
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	400.000	164.846.920	0	165.246.920
Årets resultat	0	0	6.304.490	6.304.490
Overført fra overkurs ved emission	0	-164.846.920	164.846.920	0
Egenkapital 31. august 2023	400.000	0	171.151.410	171.551.410

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Årets tilgang	365.000.000
Kostpris 31. august 2023	365.000.000
Årets afskrivninger	4.258.333
Af- og nedskrivninger 31. august 2023	4.258.333
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2023	360.741.667

2 Realkreditinstitutter

	2023
	DKK
Gæld til realkreditinstitutter forfalder efter nedenstående orden	
Efter 5 år	188.507.925
Mellem 1 og 5 år	7.244.819
Langfristet del	195.752.745
Indenfor 1 år	1.833.685
	197.586.429

3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Ejendomme med bogført værdi på TDKK 360.742 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på TDKK 197.586.

LLG A/S har indgået aftale om koncernkonto for Lars Larsen Group. Der er pr. 31. august 2023 trukket MDKK 0. Som deltager i koncernkontoordningen har Glentevej 61-65 P/S afgivet selvskyldnerkaution overfor kreditinstitutter som sikkerhed for LLG A/S' forpligtelser i henhold til koncernkontoaftalen.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Glentevej 61-65 P/S for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK.

Manglende sammenlignelighed

Dette års årsrapport er selskabets første regnskabsår og dækker en periode fra 01.07.2022 til 31.08.2023. Regnskabet indeholder derfor ikke sammenligningstal.

Koncernforhold

Årsrapporten for Glentevej 61-65 P/S indgår i koncernregnskabet for LLG A/S, Aarhus, CVR-nr. 86 00 15 19.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter, regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med at den finder sted.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder salgs-, administrations- og lokaleomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer, gebyrer mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 25 år

Restværdien er vurderet til at udgøre 75% i forhold til kostprisen. Restværdien af virksomhedens materielle anlægsaktiver revurderes årligt.

Noter, regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaring fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskat.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.