



## K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund

Marselis Tvæervej 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 43716751

## Årsrapport 16.12.2022 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.03.2023

---

**Frederik Baggesgaard Juhl-Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund

Marselis Tværvej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 43716751

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 16.12.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Jonas Frøslev, formand

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 16.12.2022 - 31.12.2022 for K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 16.12.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02.03.2023

## Bestyrelse

**Jonas Frøslev**

formand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund for regnskabsåret 16.12.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16.12.2022 - 31.12.2022 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.

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.

Aarhus, den 02.03.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Kasper Vestergaard Jessen**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42784

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er køb, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Kirkevangen 26, 4281 Gørlev og Dr. Sells Vej 1, 4293 Dianalund.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 16.12.2022 – 31.12.2022. Periodens resultat udviser et underskud på 848 t.kr. og er som forventet.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(848.242)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		513
<b>Driftsresultat</b>		<b>(847.729)</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>(847.729)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(847.729)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(847.729)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.
Investeringsejendomme		37.280.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>37.280.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.280.000</b>
Andre tilgodehavender	2	25.113.000
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		13.900.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.013.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.013.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>76.293.000</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital		13.900.000
Overført overskud eller underskud		(847.729)
<b>Egenkapital</b>		<b>13.052.271</b>
<hr/>		
Gæld til realkreditinstitutter		23.869.976
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>23.869.976</b>
<hr/>		
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	623.741
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.347.012
Anden gæld	4	35.400.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>39.370.753</b>
<hr/>		
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>63.240.729</b>
<hr/>		
<b>Passiver</b>		<b>76.293.000</b>
<hr/>		
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	<b>Ikke-indbetalt registreret kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	13.900.000	0	13.900.000
Årets resultat	0	(847.729)	(847.729)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>13.900.000</b>	<b>(847.729)</b>	<b>13.052.271</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Tilgange	37.279.487
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.279.487</b>
Årets dagsværdireguleringer	513
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>513</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>37.280.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendomme består af 2 ejendomme beliggende i Gørlev samt Dianalund. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for selskabets ejendom i Gørlev udgør 6,02% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,3 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,6 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år udgør 1.049 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1.025 m<sup>2</sup>.

Afkastkravet for selskabets ejendom i Dianalund udgør 6,05% pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,5 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,8 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år udgør 1.254 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1.003 m<sup>2</sup>.

Selskabet har overtaget ejendommene pr. 31.12.2022. Selskabet har indgået lejekontrakt med lejerne, hvor lejerne har uopsigelighed med tidligst fraflytning i 2038.

## 2 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består hovedsageligt af bevilget, endnu ikke udbetalt, realkreditlån med hovedstol på i alt 24.633 t.kr. Lånene udbetales til selskabets bankkonto pr. 18.01.2023. Derudover består posten af tilgodehavende moms.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	623.741	23.869.976	21.190.019
	<b>623.741</b>	<b>23.869.976</b>	<b>21.190.019</b>

### 4 Anden gæld (kortfristet)

	<b>2022 kr.</b>
Anden gæld i øvrigt	35.400.000
	<b>35.400.000</b>

Anden gæld i øvrigt består hovedsageligt af skyldig købesum på 35.400 t.kr. for selskabets ejendom, der er overtaget pr. 31.12.2022. Købesummen er deponeret hos sælger pr. 20.01.2023.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb. Dog tidligst 31. december 2027.
- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb. Dog tidligst 31. december 2024.
- Opstartshonorar, der løber over selskabets første tre regnskabsår.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 1.641 t.kr.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved tinglyst realkreditpantebrev på i alt 24.633 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 37.280 t.kr. pr. 31.12.2022.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.