



K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund

Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 43716751

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
07.04.2024

Martin Kibsgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Jens Vilhelm Birkedal Balslev, formand

Evald Sand

Martin Kibsgaard Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for K/S Sjællandsk Detail, Gørlev-Dianalund.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.03.2024

Bestyrelse

Jens Vilhelm Birkedal Balslev
formand

Evald Sand

Martin Kibsgaard Jensen

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 29.03.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

Kasper Vildrich 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 investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på t.kr. 370.

Låneomkostninger - som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen - afskrives regnskabsmæssigt i takt med at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 10 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 490.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.731.760	(848.242)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		370.000	513
Driftsresultat		2.101.760	(847.729)
Andre finansielle indtægter	1	358	0
Andre finansielle omkostninger	2	(1.242.023)	0
Årets resultat		860.095	(847.729)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		860.095	(847.729)
Resultatdisponering		860.095	(847.729)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		37.650.000	37.280.000
Materielle aktiver	3	37.650.000	37.280.000
Anlægsaktiver		37.650.000	37.280.000
Andre tilgodehavender	4	184.883	25.113.000
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	13.900.000
Periodeafgrænsningsposter		22.865	0
Tilgodehavender		207.748	39.013.000
Likvide beholdninger		160.358	0
Omsætningsaktiver		368.106	39.013.000
Aktiver		38.018.106	76.293.000

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Ikke-indbetalt registreret virksomhedskapital		13.900.000	13.900.000
Overført overskud eller underskud		12.366	(847.729)
Egenkapital		13.912.366	13.052.271
Gæld til realkreditinstitutter		23.321.411	23.869.976
Langfristede gældsforpligtelser	5	23.321.411	23.869.976
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	596.439	623.741
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.038	3.347.012
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.477	0
Anden gæld	6	105.375	35.400.000
Kortfristede gældsforpligtelser		784.329	39.370.753
Gældsforpligtelser		24.105.740	63.240.729
Passiver		38.018.106	76.293.000
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Ikke-indbetalt registreret kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	13.900.000	(847.729)	13.052.271
Årets resultat	0	860.095	860.095
Egenkapital ultimo	13.900.000	12.366	13.912.366

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	358	0
	358	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.147	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.238.876	0
	1.242.023	0

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	37.279.487
Kostpris ultimo	37.279.487
Dagsværdireguleringer primo	513
Årets dagsværdireguleringer	370.000
Dagsværdireguleringer ultimo	370.513
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.650.000

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

Investeringssejendomme består af 2 ejendomme beliggende i Gørlev samt Dianalund. Investeringssejendommene 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. 31.12.2023 i lighed med sidste år. 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. m² for ejendommen det kommende år udgør 1.059 kr. mod 1.049 kr. i indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 1.025 m².

Afkastkravet for selskabets ejendom i Dianalund udgør 6,05% pr. 31.12.2023 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,6 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,8 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år udgør 1.267 kr. mod 1.254 kr. i indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 1.003 m².

Selskabet har indgået lejekontrakt med lejerne, hvor lejerne har uopsigelighed med tidligst fraflytning i 2038.

4 Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender bestod sidste år hovedsageligt af bevilget, endnu ikke udbetalt, realkreditlån med hovedstol på i alt 24.633 t.kr., der som forventet blev udbetalt i januar 2023.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	596.439	623.741	23.321.411	20.808.820
	596.439	623.741	23.321.411	20.808.820

6 Anden gæld (kortfristet)

	2023 kr.	2022 kr.
Moms og afgifter	105.375	0
Anden gæld i øvrigt	0	35.400.000
	105.375	35.400.000

Anden gæld bestod sidste år skyldig købesum på 35.400 t.kr. for selskabets ejendom, der blev overtaget pr. 31.12.2022.

7 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 1.004 t.kr.

8 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 37.650 t.kr. pr. 31.12.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået lejekontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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