
K/S Detail Jylland II

Magnoliavej 12 B, Dyrup, 5250 Odense SV

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 30 06 61 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 28/03 2017

Anders Holmsberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Noter, regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Detail Jylland II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. marts 2017

Bestyrelse

Ronny Hviid
formand

Troels Johan Ankerstjerne

Knud Søndergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Detail Jylland II

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Detail Jylland II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 kommanditselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

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 kommanditselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regn-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere kommanditselskabet, 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 kommanditselskabets 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 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Herning, den 28. marts 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

K/S Detail Jylland II
Magnoliavej 12 B
Dyrup
5250 Odense SV

CVR-nr.: 30 06 61 11
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemstedskommune: Odense

Komplementar

Jylland II ApS
Magnoliavej 12 B, Dyrup
5250 Odense SV

Bestyrelse

Ronny Hviid, formand
Troels Johan Ankerstjerne
Knud Søndergaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
Postboks 399
7400 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens formål er at eje ejendommene Fælledvej 1, 7600 Struer og Toftegårdsvej 1-3, 6800 Varde samt at udvikle, administrere og udleje ejendommene.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 1.508.607, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 3.002.488.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter		3.235.761	3.174.847
Driftsomkostninger		-68.994	-27.734
Administrationsomkostninger		-150.486	-174.247
Bruttoresultat før værdireguleringer		3.016.281	2.972.866
Dagsværdiregulering af prioritetsgæld	2	233.040	-461.473
Bruttoresultat efter værdireguleringer		3.249.321	2.511.393
Finansielle indtægter		0	218
Finansielle omkostninger		-1.740.714	-1.823.095
Resultat før skat		1.508.607	688.516
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.508.607	688.516

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.508.607	688.516
	1.508.607	688.516

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		47.300.000	47.300.000
Materielle anlægsaktiver	3	47.300.000	47.300.000
Anlægsaktiver		47.300.000	47.300.000
Andre tilgodehavender		30.613	508.996
Tilgodehavender		30.613	508.996
Omsætningsaktiver		30.613	508.996
Aktiver		47.330.613	47.808.996

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kontant andel af stamkapitalen		10.197.360	10.197.360
Overført resultat		-7.194.872	-8.703.479
Egenkapital	4	3.002.488	1.493.881
Gæld til realkreditinstitutter		28.905.275	30.446.408
Deposita		61.812	60.600
Anden langfristet gæld		283.250	206.620
Langfristede gældsforpligtelser	5	29.250.337	30.713.628
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.307.126	330.879
Kassekredit		13.308.272	14.768.881
Øvrige gældsforpligtelser		462.390	501.727
Kortfristede gældsforpligtelser		15.077.788	15.601.487
Gældsforpligtelser		44.328.125	46.315.115
Passiver		47.330.613	47.808.996
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Særlige risici:

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er fastsættelse af ejendommenes dagsværdi og kapitalfremskaffelse, som følge af den øgede usikkerhed på ejendoms- og finansmarkederne.

Drifts- og markedsrisici:

Det er vanskeligt at prognosticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommenes dagsværdi.

Renterisici:

Selskabets realkreditlån og kassekredit er variabelt forrentet. Selskabet er således eksponeret for finansielle risici i form af den generelle udvikling i renteniveauet.

2 Dagsværdiregulering af prioritetsgæld

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Værdiregulering af investeringsejendom	0	-400.000
Værdiregulering af prioritetsgæld	<u>233.040</u>	<u>-61.473</u>
	<u>233.040</u>	<u>-461.473</u>

Noter til årsregnskabet

3 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	59.994.644
Kostpris 31. december	59.994.644
Værdireguleringer 1. januar	-12.694.644
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer 31. december	-12.694.644
Regnskabsmæssig værdi 31. december	47.300.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50 % - 7,00 % og 7,00 % til 7,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til henholdsvis 6,75 % og 7,25 %.

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31 december 2016 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 3.480.

Fratrukket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 137 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 3.343.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 6,75 % og 7,25 %, og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Noter til årsregnskabet

3 Investeringsejendomme (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	6,75	7,00	7,25
Dagsværdi	49.100.000	47.300.000	45.700.000
Ændring i dagsværdi	1.800.000	0	-1.600.000

4 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapitalen DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.197.360	-8.703.479	1.493.881
Årets resultat	0	1.508.607	1.508.607
Egenkapital 31. december	10.197.360	-7.194.872	3.002.488

Den hertil svarende stamkapital udgør 90 kommanditistanparter a 113.304 kr., i alt 10.197.360 kr.

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	23.066.201	24.374.625
Mellem 1 og 5 år	5.839.074	6.071.783
Langfristet del	28.905.275	30.446.408
Inden for 1 år	1.307.126	330.879
	30.212.401	30.777.287
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	61.812	60.600
Langfristet del	61.812	60.600
Inden for 1 år	0	0
	61.812	60.600
Anden langfristet gæld		
Mellem 1 og 5 år	283.250	206.620
Langfristet del	283.250	206.620
Inden for 1 år	0	0
	283.250	206.620

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld og kassekredit:

Tilgodehavende kommanditistindskud	0	508.996
Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	52.815.000	52.815.000
Rettigheder i henhold til lejekontrakter		

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Detail Jylland II for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

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 kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, 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.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

I Driftsomkostninger indregnes omkostninger i forbindelse med ejendommens drift og vedligeholdelse.

Administrationsomkostninger

I Administrationsomkostninger indregnes omkostninger der afholdes til administration af selskabet.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter, regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles 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.

Finansielle gældsforpligtelser

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