

---

# ***K/S Detail Jylland II***

Magnoliavej 12 B, Dyrup, 5250 Odense SV

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 30 06 61 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 10/4 2019

Anders Holmsberg  
Dirigent



**pwc**

# 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

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. april 2019

## 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 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Detail Jylland II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 10. april 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

mne32205

## Selskabsoplysninger

<b>Kommanditselskabet</b>	K/S Detail Jylland II Magnoliavej 12 B Dyrup 5250 Odense SV  CVR-nr.: 30 06 61 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense
<b>Komplementar</b>	Jylland II ApS Magnoliavej 12 B, Dyrup 5250 Odense SV
<b>Bestyrelse</b>	Ronny Hviid, formand Troels Johan Ankerstjerne Knud Søndergaard
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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 2018 udviser et overskud på DKK 1.312.438, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 7.685.460.

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>3.013.657</b>	<b>3.239.209</b>
Driftsomkostninger		-152.081	-53.118
Administrationsomkostninger		-157.940	-163.284
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.703.636</b>	<b>3.022.807</b>
Finansielle omkostninger		-1.391.198	-1.602.277
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.312.438</b>	<b>1.420.530</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.312.438</b>	<b>1.420.530</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.312.438	1.420.530
		<b>1.312.438</b>	<b>1.420.530</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		47.300.000	47.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>47.300.000</b>	<b>47.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.300.000</b>	<b>47.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24.154
Andre tilgodehavender		16.774	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.774</b>	<b>24.154</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.774</b>	<b>24.154</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.316.774</b>	<b>47.324.154</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Kontant andel af stamkapitalen		10.197.360	10.197.360
Overført resultat		-2.511.900	-4.774.342
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>7.685.460</b>	<b>5.423.018</b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.993.955	27.452.413
Deposita		0	50.500
Anden langfristet gæld		322.604	302.271
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>26.316.559</b>	<b>27.805.184</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	1.458.459	1.452.862
Kassekredit		11.473.153	12.189.014
Øvrige gældsforpligtelser		383.143	454.076
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.314.755</b>	<b>14.095.952</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.631.314</b>	<b>41.901.136</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.316.774</b>	<b>47.324.154</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	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.

### 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 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	59.994.644
Kostpris 31. december	59.994.644
Værdireguleringer 1. januar	-12.694.644
Værdireguleringer 31. december	-12.694.644
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>47.300.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 2 Investeringsejendomme (fortsat)

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,50 % til 7,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,87 %.

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 2018 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 3.425. Fratrasket omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 137 udgør ejendommens driftsafkast derfor netto TDKK 3.288.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 6,75 % og 7,00 %, og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

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	6,62	6,87	7,12
Dagsværdi	49.100.000	47.300.000	45.600.000
Ændring i dagsværdi	1.800.000	0	-1.700.000

# Noter til årsregnskabet

## 3 Egenkapital

	Kontant andel af stamkapitalen DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	10.197.360	-4.774.342	5.423.018
Kontant indbetaling fra kommanditister	0	950.004	950.004
Årets resultat	0	1.312.438	1.312.438
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>10.197.360</b>	<b>-2.511.900</b>	<b>7.685.460</b>

Selskabet har efter balancetidspunktet forhøjet stamkapitalen fra DKK 10.197.360 til DKK 13.472.365.

## 4 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:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	20.067.491	21.564.472
Mellem 1 og 5 år	5.926.464	5.887.941
Langfristet del	25.993.955	27.452.413
Inden for 1 år	1.458.459	1.452.862
	<b>27.452.414</b>	<b>28.905.275</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	50.500
Langfristet del	0	50.500
Inden for 1 år	0	0
	<b>0</b>	<b>50.500</b>
<b>Anden langfristet gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	322.604	302.271
Langfristet del	322.604	302.271
Inden for 1 år	0	0
	<b>322.604</b>	<b>302.271</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld og kassekredit:		
Ejerpantebreve og pantebreve i ejendommen	52.815.000	52.815.000
Rettigheder i henhold til lejekontrakter		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har en betalingsgaranti på	1.000.000	1.000.000

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Detail Jylland II for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger der afholdes til administration af selskabet.



# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

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

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2018 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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