



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S JYSK DETAIL, REMA 1000 IKAST
MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017
7. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. april 2018**

Jonas Frøslev

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Jysk Detail, Rema 1000 Ikast Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 33 57 58 31 Stiftet: 8. marts 2011 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	René Pickardt Leif Rye Hauerslev Morten Munk Friis
Komplementar	Jysk Detail, Rema1000 Ikast Komplementar ApS Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Jysk Detail, Rema 1000 Ikast.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. april 2018

Bestyrelse:

René Pickardt

Leif Rye Hauerlev

Morten Munk Friis

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af K/S Jysk Detail, Rema 1000 Ikast

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Rema 1000 Ikast for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Esbjerg, den 3. april 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31433

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Marienlunds Allé 2, 7430 Ikast.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet væsentligt bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på t.kr. 455. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab.

Der blev i 2012 vedtaget blandt kommanditisterne at sikre 1. prioriteten i 10 år ved optagelse af en renteswap. Der har i løbet af regnskabsåret været en positiv værdiregulering af renteswappen på t.kr. 220.

Renses resultatopgørelsen for værdireguleringerne på investeringsejendomme og renteswappen, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 814. Det er t.kr. 319 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabet har anvendt det forbedrede resultat til ekstraordinær afvikling af selskabets bankgæld samt udlodning.

Det kan konstateres, at selskabets Lejer, Rema 1000 Danmark A/S, vedbliver at være meget bonitetsstærk.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.355.976	1.301
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		455.000	445
DRIFTSRESULTAT		1.810.976	1.746
Finansielle indtægter.....		220.487	0
Finansielle omkostninger.....	1	-541.637	-637
ÅRETS RESULTAT		1.489.826	1.109
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbetalt udbytte.....		300.000	500
Overført resultat.....		1.189.826	609
I ALT		1.489.826	1.109

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		23.155.000	22.701
Materielle anlægsaktiver.....	2	23.155.000	22.701
ANLÆGSAKTIVER.....		23.155.000	22.701
Andre tilgodehavender.....		1.633	1
Periodeafgrænsningsposter.....		0	20
Tilgodehavender.....		1.633	21
Likvider.....		150.005	150
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		151.638	171
AKTIVER.....		23.306.638	22.872
PASSIVER			
Indskudskapital.....		3.500.000	3.500
Overført overskud.....		4.989.820	3.800
EGENKAPITAL.....	3	8.489.820	7.300
Gæld til pengeinstitutter.....		2.159.782	2.588
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.369.260	11.473
Renteswap.....		903.622	1.124
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	14.432.664	15.185
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	101.927	95
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		77.650	76
Anden gæld.....		204.577	216
Kortfristede gældsforpligtelser.....		384.154	387
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		14.816.818	15.572
PASSIVER.....		23.306.638	22.872
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

			Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	3.012	3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	538.625	634	
	541.637	637	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		20.198.490	
Kostpris 31. december 2017.....		20.198.490	
 Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		2.501.510	
Årets værdireguleringer.....		455.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		2.956.510	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		23.155.000	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende i Ikast og er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelighedsperiode for Lejer på 15 år med start i 2011 Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,35 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 877 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 877 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 948 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 948 tkr.

NOTER

					Note
Egenkapital					3
		Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	3.500.000	3.799.994		0	7.299.994
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.189.826		300.000	1.489.826
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....				-300.000	-300.000
Egenkapital 31. december 2017.....	3.500.000	4.989.820		0	8.489.820
 Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til pengeinstitutter.....	2.586.387	2.159.782	0	800.000	
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.568.159	11.471.187	101.927	10.302.522	
Renteswap.....	1.124.109	903.622	0	0	
	15.278.655	14.534.591	101.927	11.102.522	
Renteswap, 904 tkr. udløber 31. marts 2022.					
Eventualposter mv.					5
Eventualforpligtelser	Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.				
	Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 11.471 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 23.155 tkr.				
	Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.160 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 23.155 tkr.				
	Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.700 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.				
	Selskabet har givet pant i anparterne i Jysk Detail, Rema 1000 Ikast Komplementar ApS, nom. 80 tkr.				
	Banken har transport i alle komanditeselskabets rettigheder, nuværende og fremtidige, til at opkræve yderligere kontante indskud.				
	Banken har uigenkaldelig transport og indtrædelsesret i lejekontrakter og lejeindbetalinger med Rema 1000 Danmark A/S som lejer.				

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Rema 1000 Ikast for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.