



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 2019
9. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. marts 2020

Nicolai Ravn Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	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, Rema 1000 Ikast Komplementar ApS
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. marts 2020

Bestyrelse:

René Pickardt

Leif Rye Hauerlev

Morten Munk Friis

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Rema 1000 Ikast for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 13. marts 2020

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 investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af den beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændre sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens 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. 472. 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. 180.

Renses resultatopgørelsen for værdireguleringerne på investeringsejendomme og renteswappen, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 928. Det er t.kr. 331 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

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

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	2019 kr.	2018 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.398.654	1.376
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		472.000	463
DRIFTSRESULTAT		1.870.654	1.839
Finansielle indtægter.....		179.663	140
Finansielle omkostninger.....	1	-470.173	-515
ÅRETS RESULTAT		1.580.144	1.464
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbetalt udbytte.....		0	500
Overført resultat.....		1.580.144	964
I ALT		1.580.144	1.464

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Investeringsejendomme.....		24.090.000	23.619
Materielle anlægsaktiver.....	2	24.090.000	23.619
ANLÆGSAKTIVER.....		24.090.000	23.619
Andre tilgodehavender.....		3.853	3
Tilgodehavender.....		3.853	3
Likvider.....		0	150
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.853	153
AKTIVER.....		24.093.853	23.772
PASSIVER			
Indskudskapital.....		3.500.000	3.500
Overført overskud.....		7.534.412	5.954
EGENKAPITAL.....	3	11.034.412	9.454
Gæld til pengeinstitutter.....		922.985	1.897
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.131.208	11.269
Renteswap.....		583.541	763
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.637.734	13.929
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	127.679	100
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		83.338	81
Anden gæld.....		210.690	208
Kortfristede gældsforpligtelser.....		421.707	389
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.059.441	14.318
PASSIVER.....		24.093.853	23.772
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2019 kr.	2018 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.218	3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	466.955	512	
	470.173	515	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2019.....		20.198.490	
Kostpris 31. december 2019.....		20.198.490	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		3.419.510	
Årets værdireguleringer.....		472.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		3.891.510	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		 24.090.000	

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 912 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 912 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 987 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 987 tkr.

NOTER
Note
Egenkapital
3

	Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	3.500.000	5.954.268	9.454.268
Forslag til resultatdisponering.....		1.580.144	1.580.144
Egenkapital 31. december 2019.....	3.500.000	7.534.412	11.034.412

Langfristede gældsforpligtelser
4

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til pengeinstitutter.....	922.985	0	0	1.894.653	0
Gæld til realkreditinstitutter...	11.258.887	127.679	9.114.503	11.369.433	100.120
Renteswap.....	583.541	0	0	763.204	0
	12.765.413	127.679	9.114.503	14.027.290	100.120

Renteswap på 584 tkr. udløber 31. marts 2022

Eventualposter mv.
5
Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har indgået ejendomsadministrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

Der er ligeledes indgået selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 11.259 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 24.090 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 923 tkr., er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2019 udgør 24.090 tkr.

Selskabet har udstedet 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 kommanditselskabets rettigheder, nuværende og fremtidige, til at opkræve yderligere kontante indskud.

Banken har uigenkaldelig transport og indtrædelsesret i lejekontrakt og lejeindbetalinger med Rema 1000 Danmark A/S som lejer.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Rema 1000 Ikast for 2019 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, 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 salgsmomkostninger 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.

Skat.

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

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.