



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 2020
10. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. marts 2021

Martin Kibsgaard Jensen

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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	Leif Rye Hauerslev, formand Morten Munk Friis René Pickardt
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. marts 2021

Bestyrelse:

Leif Rye Hauerslev
Formand

Morten Munk Friis

René Pickardt

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 2020, 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 19. marts 2021

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 beregnede kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer 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 875 tkr. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer samt en ændring af afkastkravet fra 6,35% til 6,25%.

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 267 tkr.

Renses resultatopgørelsen for værdireguleringerne på investeringsejendomme og renteswappen, har selskabet opnået et resultat på 1.041 tkr. Det er 390 tkr. 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	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.439.445	1.398
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		875.000	472
DRIFTSRESULTAT		2.314.445	1.870
Finansielle indtægter.....		267.393	180
Finansielle omkostninger.....	1	-398.808	-470
ÅRETS RESULTAT		2.183.030	1.580
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.183.030	1.580
I ALT		2.183.030	1.580

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Investeringsejendomme.....		24.965.000	24.091
Materielle anlægsaktiver.....	2	24.965.000	24.091
ANLÆGSAKTIVER.....		24.965.000	24.091
Andre tilgodehavender.....		0	4
Tilgodehavender.....		0	4
Likvider.....		181.850	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		181.850	4
AKTIVER.....		25.146.850	24.095
PASSIVER			
Indskudskapital.....		3.500.000	3.500
Overført overskud.....		9.717.441	7.534
EGENKAPITAL.....		13.217.441	11.034
Renteswap.....		316.148	584
Gæld til pengeinstitutter.....		0	923
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.799.332	11.131
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	11.115.480	12.638
Gæld til realkreditinstitutter.....		339.052	128
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		84.939	84
Anden gæld.....		389.938	211
Kortfristede gældsforpligtelser.....		813.929	423
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		11.929.409	13.061
PASSIVER.....		25.146.850	24.095
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	3.500.000	7.534.411	11.034.411
Forslag til resultatdisponering.....		2.183.030	2.183.030
Egenkapital 31. december 2020.....	3.500.000	9.717.441	13.217.441

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.287	3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	395.521	467	
	398.808	470	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		20.198.490	
Kostpris 31. december 2020.....		20.198.490	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		3.891.510	
Årets værdireguleringer.....		875.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		4.766.510	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		 24.965.000	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen der er beliggende i Ikast omfatter detail. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelsesperiode 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.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes til at udgøre 1.560 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, 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 960 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 960 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 1.040 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 1.040 tkr.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Erhvervs- udlejning, detail kr.
Dagsværdi 31. december 2020.....	24.965.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	875.000

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	922.987
Renteswap.....	316.148	0	0	583.541
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.138.384	339.052	8.589.308	11.258.886
	11.454.532	339.052	8.589.308	12.765.414

Renteswap på 316 tkr. udløber 31. marts 2022.

Eventualposter mv.

4

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

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 11.138 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 24.965 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, har selskabet udstedt ejerpantebrev på 5.700 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 24.965 tkr.

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 REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Rema 1000 Ikast for 2020 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

Huslejeindtægter

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 lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og 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 i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.