



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 FYNSK DETAIL, REMA 1000 ODENSE

MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

2015

5. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 16. april 2016**

Martin Kibsgaard Jensen

CVR-NR. 33 96 11 89

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	K/S Fynsk Detail, Rema 1000 Odense Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C CVR-nr.: 33 96 11 89 Stiftet: 21. september 2011 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Friis, formand Jens Nygaard Andersen Søren Henriksen
Komplementar	Fynsk Detail, Rema 1000 Odense 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 1. januar - 31. december 2015 for K/S Fynsk Detail, Rema 1000 Odense.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. april 2016

Bestyrelse

Søren Friis
Formand

Jens Nygaard Andersen

Søren Henriksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i K/S Fynsk Detail, Rema 1000 Odense

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Fynsk Detail, Rema 1000 Odense for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 13. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Anderupvej 132, 5270 Odense.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kommanditselskabets erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2015, er der anvendt et basis afkastkrav på 6,35%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 19.671 tkr.

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 745 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 745 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 806 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 806 tkr.

Udvikling 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. 385. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 634. Det er t.kr. 266 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet - primært grundet lavere nettorenteudgifter.

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

Selskabets lejer, Rema 1000 Danmark A/S, har i deres regnskab for år 2015 offentliggjort en flot stigning i både omsætning og indtjening, og egenkapitalen er steget fra ca. DKK 1.090 mio. til ca. DKK 1.345 mio.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Fynsk Detail, Rema 1000 Odense for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af virksomhedens førtidsimplementering af ændringerne i årsregnskabsloven 2015 C ændret på følgende områder:

- Gæld ved finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris - mod tidligere til dagsværdi

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forringelse af årets med 175 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2015 forøges med 373 tkr.

Sammenligningstal for 2014 er tilpasset til den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger 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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.115.945	1.095
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		385.000	379
DRIFTSRESULTAT		1.500.945	1.474
Finansielle omkostninger.....	1	-481.522	-518
ÅRETS RESULTAT		1.019.423	956
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.019.423	956
I ALT		1.019.423	956

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		19.671.000	19.286
Materielle anlægsaktiver.....	2	19.671.000	19.286
ANLÆGSAKTIVER.....		19.671.000	19.286
Andre tilgodehavender.....		0	26
Periodeafgrænsningsposter.....		15.356	3
Tilgodehavender.....		15.356	29
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		15.356	29
AKTIVER.....		19.686.356	19.315
PASSIVER			
Indskudskapital.....		3.200.000	3.200
Overført overskud.....		2.808.456	1.789
EGENKAPITAL.....	3	6.008.456	4.989
Gæld til pengeinstitutter.....		1.676.392	2.601
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.788.739	10.896
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.465.131	13.497
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	657.035	360
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		78.628	79
Anden gæld.....		477.106	390
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.212.769	829
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.677.900	14.326
PASSIVER.....		19.686.356	19.315
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	4.625	5	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	476.897	513	
	481.522	518	

Materielle anlægsaktiver

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	18.391.369
Kostpris 31. december 2015.....	18.391.369
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	894.631
Årets værdireguleringer.....	385.000
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	1.279.631
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	19.671.000

Investeringsejendommen er værdiansat med udgangspunkt i afkastbaseret model.

Investeringsejendommen er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 6,35%

Egenkapital

3

	Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	3.200.000	1.241.114	4.441.114
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....		547.919	547.919
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015.....	3.200.000	1.789.033	4.989.033
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.019.423	1.019.423
Egenkapital 31. december 2015.....	3.200.000	2.808.456	6.008.456

Indskudskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	2.961.683	2.226.166	549.774	0
Gæld til realkreditinstitutter...	10.896.000	10.896.000	107.261	10.207.002
	13.857.683	13.122.166	657.035	10.207.002

Gæld til pengeinstitut afvikles løbende over driften med forventet afvikling 31. december 2019

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5**

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen. 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, 10.896 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.671 tkr.

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt 11.896 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.226 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.671 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 5.400 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har givet pant i anparterne i Fynsk Detail, Rema 1000 Odense 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.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**7**

Kommanditselskabets erhvervsjendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2015, er der anvendt et basis afkastkrav på 6,35%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 19.671 tkr.

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 745 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 745 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 806 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 806 tkr.