



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, KIWI KOLDING**  
**MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

**7. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. april 2018**

---

**Martin Kibsgaard Jensen**

**CVR-NR. 34 08 51 96**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Jysk Detail, Kiwi Kolding Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 34 08 51 96 Stiftet: 23. november 2011 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	John Skovbjerg Hansen, Formand Anders Lemvig Klaus Grøndal
<b>Komplementar</b>	Jysk detail, Kiwi Kolding komplementar ApS Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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:

---

John Skovbjerg Hansen  
Formand

---

Anders Lemvig

---

Klaus Grøndal

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til ejerne af K/S Jysk Detail, Kiwi Kolding*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Kiwi Kolding 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 Nr. Bjertvej 70, 6000 Kolding.

### 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. 357. Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab. Årets afskrivning på solcelleanlægget er på t.kr. 20.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivning på solcelleanlæg, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 971. Det er t.kr. 316 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes både en besparelse på driftsomkostninger og lavere renteudgifter.

Selskabet har anvendt det forbedrede resultat til nedbringelse af selskabets gæld.

I regnskabsåret valgte Dagrofa at lukke samtlige 103 Kiwi-forretninger i Danmark, hvoraf 30 af de daværende forretninger blev omkonverteret til Meny eller Spar-butikker. I den forbindelse blev K/S Jysk Detail, Kiwi Koldings investeringsejendom - beliggende Nr. Bjertvej 70, 6000 Kolding - omkonverteret til en Spar-butik, der åbnede i september måned på uændrede lejevilkår, hvorfor selskabet har været påvirket af omkonverteringen.

### 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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.142.550</b>	<b>1.090</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		337.000	291
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.479.550</b>	<b>1.381</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-171.327	-359
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.308.223</b>	<b>1.022</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.308.223	1.022
<b>I ALT</b> .....		<b>1.308.223</b>	<b>1.022</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		17.223.000	16.866
Solcelleanlæg.....		280.000	300
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>17.503.000</b>	<b>17.166</b>
Andre værdipapirer.....		14.000	14
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>14.000</b>	<b>14</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.517.000</b>	<b>17.180</b>
Andre tilgodehavender.....		0	5
Periodeafgrænsningsposter.....		3.321	3
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.321</b>	<b>8</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>48</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.321</b>	<b>56</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.520.321</b>	<b>17.236</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		4.600.000	4.600
Overført overskud.....		4.920.144	3.612
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>9.520.144</b>	<b>8.212</b>
Ejendoms lån pengeinstitut.....		7.027.931	7.544
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>7.027.931</b>	<b>7.544</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	466.772	607
Gæld til pengeinstitutter.....		76.844	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		86.591	82
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		150.000	600
Anden gæld.....		192.039	191
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>972.246</b>	<b>1.480</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.000.177</b>	<b>9.024</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.520.321</b>	<b>17.236</b>
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	171.327	359	
	<b>171.327</b>	<b>359</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Investerings- ejendomme	Solcelleanlæg	
Kostpris 1. januar 2017.....	14.326.580	400.000	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>	<b>14.326.580</b>	<b>400.000</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....	2.539.420	-100.000	
Årets værdireguleringer.....	357.000	-20.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>	<b>2.896.420</b>	<b>-120.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>17.223.000</b>	<b>280.000</b>	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende tæt ved Kolding i Nr. Bjert og er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelsesperiode på 10 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 7,25 %, 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 574 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 574 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 616 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 616 tkr.

<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3</b>
		Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2017.....		14.000
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>14.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>14.000</b>

## NOTER

## Note

**Egenkapital**

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	4.600.000	3.611.921	8.211.921
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.308.223	1.308.223
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>4.600.000</b>	<b>4.920.144</b>	<b>9.520.144</b>

**Egne andele**

Beholdning af egne andele er nom kr. 805.000, egne andele i % af selskabskapitalen er 17,5%.

Der er i 2014 købt egne anparter for nominelt kr. 345.000 til kurs 96,19, svarende til kr. 331.865. Køberen/kommanditister har afholdt omkostninger ifm. aftalens indgåelse.

Der er i 2016 købt egne anparter for nominelt kr. 460.000 til kurs 128,69, svarende til kr. 592.000. Køberen/kommanditisterne har afholdt omkostninger ifm. aftalens indgåelse.

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ejendoms lån pengeinstitut.....	8.000.924	7.494.703	466.772	5.104.838
Banklån.....	150.000	0	0	0
	<b>8.150.924</b>	<b>7.494.703</b>	<b>466.772</b>	<b>5.104.838</b>

**Eventualposter mv.**

6

**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.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 7.494 trk., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 17.223 trk.

Selskabet har udstedet pantebrev på i alt 11.333 trk. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

For gæld til pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder:

Nuværende og fremtidige forsikringssummer på policer på ejendommen samt lejekontrakter og lejebetalinger fra lejer.

Pengeinstitut skal meddele accept af nuværende og fremtidige udlodninger af udbytte fra kommanditselskabet.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Kiwi Kolding 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 ejendom og administration.

**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**

Solcelleanlæg måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Solcelleanlæg..... 20 år 0 %

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 anskaffessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer under finansielle anlægsaktiver omfatter unoterede anparter, som ikke forventes afhændet. Disse anparter måles til kostpris.

### **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**

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.