



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, KOLDING**  
**MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**  
**3. REGNSKABSÅR**

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

---

Martin Kibsgaard Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Jysk Detail, Kolding Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 53 30 01 Stiftet: 5. november 2013 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Bak, Formand Kim Pauly Thomsen Jan Olesen
<b>Komplementar</b>	Jysk Detail, Kolding Komplementar ApS Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for K/S Jysk Detail, Kolding.

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 Bak  
Formand

---

Kim Pauly Thomsen

---

Jan Olesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i K/S Jysk Detail, Kolding*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Kolding 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 aktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af ejendommen beliggende Skovvangen 49, 6000 Kolding.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens 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 7,00%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 12.785 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 441 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 441 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 473 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 473 tkr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på t.kr. 307. 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. 383. Det er t.kr. 40 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet - primært grundet et forbedret bruttoresultat.

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

Efter seneste aflagte årsregnskab, kan det konstateres, at selskabets Lejer, Jem & Fix A/S, vedbliver at være meget bonitetsstærk med fortsat øget omsætning og indtjening samt yderligere ekspansionsvækst. Det er hertil opfattelsen, at Lejer af butikken på Skovvangen 49, Kolding har en god drift.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er selskabets anlægslån blevet omlagt fra Euro til DKK. Der er derudover ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle indstilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Kolding for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter 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 og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendom indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende 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 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 afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

#### **Gældsforpligtelser**

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



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>684.990</b>	<b>657</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		307.000	276
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>991.990</b>	<b>933</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-302.283	-337
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>689.707</b>	<b>596</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		689.707	596
<b>I ALT</b> .....		<b>689.707</b>	<b>596</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		12.785.000	12.478
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>12.785.000</b>	<b>12.478</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.785.000</b>	<b>12.478</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		58.624	0
Tilgodehavender.....		58.624	0
Likvide beholdninger.....		0	95
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>58.624</b>	<b>95</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.843.624</b>	<b>12.573</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital.....		3.900.000	3.900
Overført overskud.....		986.049	296
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>4.886.049</b>	<b>4.196</b>
Banklån.....		7.127.368	7.687
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>7.127.368</b>	<b>7.687</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	250.526	342
Gæld til pengeinstitutter.....		215.589	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		82.585	80
Anden gæld.....		281.507	268
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>830.207</b>	<b>690</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>7.957.575</b>	<b>8.377</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.843.624</b>	<b>12.573</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	302.283	337	
	<b>302.283</b>	<b>337</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		12.201.740	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>12.201.740</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		276.260	
Årets værdireguleringer.....		307.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>583.260</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>12.785.000</b>	

Investeringsejendommen er værdiansat med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Investeringsejendommen er målt således, at der på baggrund af ejendommens forventede resultat før finansielle poster opnås et afkast på 7,00%.

**Egenkapital** **3**

	Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	3.900.000	296.342	4.196.342
Forslag til årets resultatdisponering.....		689.707	689.707
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>3.900.000</b>	<b>986.049</b>	<b>4.886.049</b>

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
Banklån.....	8.029.370	7.377.894	250.526	6.083.415
	<b>8.029.370</b>	<b>7.377.894</b>	<b>250.526</b>	<b>6.083.415</b>

**Eventualposter mv.** **5**

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Ejendomsadministrationsfirmaet 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, dog tidligst i 2018 svarende til fem år fra aftalens indgåelse.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev på 8.587 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.785 tkr. Gæld til pengeinstitut pr. 31. december 2015 udgør 7.378 tkr.

For gæld til pengeinstitut er der ydermere stillet følgende sikkerheder:

Transport i lejebetaling med Jem&Fix A/S som lejer.

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

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Retailpark, Kolding ligger anden hæftelse på 41 tkr. til sikkerhed i ejendom.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

7

Virksomhedens 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 7,00%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 12.785 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 441 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 441 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 473 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 473 tkr..