



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
John Tranums Vej 23, 1. sal  
DK-6705 Esbjerg Ø  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S JYSK DETAIL, KOLDING**

**C/O BLUE CAPITAL A/S, MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**9. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. april 2022

---

Nicolai Ravn Andersen

**CVR-NR. 35 53 30 01**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Jysk Detail, Kolding c/o Blue Capital A/S Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 53 30 01 Stiftet: 5. november 2013 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Bak, formand Jan Olesen
<b>Komplementar</b>	Jysk Detail, Kolding Komplementar ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø
<b>Pengeinstitut</b>	Hvidbjerg Bank Vævervej 5 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Jysk Detail, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. marts 2022

Bestyrelse:

---

Søren Bak  
Formand

---

Jan Olesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Kolding for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 25. marts 2022

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 Skovvangen 49, 6000 Kolding.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

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

### Udviklingen 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. 369. 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. 817. Det er t.kr. 145 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet, hvilket skyldes lavere drifts- og renteudgifter.

### 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	2021 kr.	2020 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>912.507</b>	<b>889</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		369.000	267
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.281.507</b>	<b>1.156</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-95.763	-104
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.185.744</b>	<b>1.052</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		400.000	600
Overført resultat.....		785.744	452
<b>I ALT</b> .....		<b>1.185.744</b>	<b>1.052</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		14.474.000	14.105
Materielle anlægsaktiver.....	2	14.474.000	14.105
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.474.000</b>	<b>14.105</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		152	0
Tilgodehavender.....		152	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>152</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.474.152</b>	<b>14.105</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital.....		3.900.000	3.900
Overført overskud.....		4.269.246	3.483
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.169.246</b>	<b>7.383</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.601.409	5.949
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	5.601.409	5.949
Gæld til realkreditinstitutter.....		348.456	348
Gæld til pengeinstitutter.....		96.889	46
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	8
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		94.615	93
Anden gæld.....		163.537	278
Kortfristede gældsforpligtelser.....		703.497	773
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.304.906</b>	<b>6.722</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.474.152</b>	<b>14.105</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	3.900.000	3.483.502	0	7.383.502
Forslag til resultatdisponering.....		785.744	400.000	1.185.744
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ekstraordinært udbytte.....			-400.000	-400.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>3.900.000</b>	<b>4.269.246</b>	<b>0</b>	<b>8.169.246</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	95.763	104	1
	<b>95.763</b>	<b>104</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		12.201.740	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>12.201.740</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		1.903.260	
Årets værdireguleringer.....		369.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>2.272.260</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>14.474.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, detail	
Dagsværdi 31. december 2021.....		14.474.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		369.000	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**2**

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen der er beliggende i Kolding omfatter detail. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelighedsperiode for lejer på 10,5 år med start i 2013.

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 1.013 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, 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 499 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 499 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 536 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 536 tkr.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**3**

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.949.865	348.456	4.199.526	6.297.394
	<b>5.949.865</b>	<b>348.456</b>	<b>4.199.526</b>	<b>6.297.394</b>

**Eventualposter mv.**
**4**
**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****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.950 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 14.474 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 97 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 14.474 tkr.

For gæld til pengeinstitut er der ydermere stillet følgende sikkerheder:

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Kolding for 2021 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 der 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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

### 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 nominel værdi.