



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, TRANBJERG**  
**MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**  
**2. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 9. 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, Tranbjerg Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 84 62 20 Stiftet: 24. marts 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Dan Løkke, formand Knud Kronborg-Jensen Morten Poulsen
<b>Komplementar</b>	JYSK DETAIL, TRANBJERG 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 1. januar - 31. december 2015 for K/S Jysk Detail, Tranbjerg.

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 7. april 2016

Bestyrelse

---

Dan Løkke  
Formand

---

Knud Kronborg-Jensen

---

Morten Poulsgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Tranbjerg 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 7. 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 Slet Parkvej 1, 8310 Tranbjerg J.

### 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 7,25%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 14.087 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 470 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 470 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 503 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 503 tkr.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi, hvorimod den i sidste års regnskab - som var selskabets første regnskabsår - blev indregnet til kostpris med tillæg af omkostninger til anskaffelsen. Dette har medført en positiv værdiregulering på DKK 102.610,-.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på DKK 483.433,-. Det er DKK 70.533,- bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet, hvilket skyldes en besparelse på både omkostninger og renteudgifter.

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 Slet Parkvej 10, Tranbjerg har en god drift.

### 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 Jysk Detail, Tranbjerg 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.

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. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, som er periodiseret således, at de dækker periodien 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 salgsmkostninger 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.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>810.908</b>	<b>63</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		102.610	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>913.518</b>	<b>63</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-327.475	-173
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>586.043</b>	<b>-110</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		586.043	-110
<b>I ALT</b> .....		<b>586.043</b>	<b>-110</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		14.087.000	13.984
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>14.087.000</b>	<b>13.984</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.087.000</b>	<b>13.984</b>
Andre tilgodehavender.....		724	105
Periodeafgrænsningsposter.....		6.641	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.365</b>	<b>105</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.365</b>	<b>105</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.094.365</b>	<b>14.089</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital.....		4.300.000	4.300
Overført overskud.....		475.838	-110
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>4.775.838</b>	<b>4.190</b>
Banklån.....		8.787.094	9.041
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>8.787.094</b>	<b>9.041</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	271.707	413
Gæld til pengeinstitutter.....		41.520	262
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		81.481	80
Anden gæld.....		136.725	103
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>531.433</b>	<b>858</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>9.318.527</b>	<b>9.899</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.094.365</b>	<b>14.089</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	4.793	5	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	322.682	168	
	<b>327.475</b>	<b>173</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	13.984.390
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>13.984.390</b>
Årets værdireguleringer.....	102.610
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>102.610</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>14.087.000</b>

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 7,25%

**Egenkapital**

3

	Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	4.300.000	-110.205	4.189.795
Forslag til årets resultatdisponering.....		586.043	586.043
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>4.300.000</b>	<b>475.838</b>	<b>4.775.838</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.....	9.453.833	9.058.801	271.707	7.257.829
	<b>9.453.833</b>	<b>9.058.801</b>	<b>271.707</b>	<b>7.257.829</b>

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

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med advokatfirmaet Abel & Skovgård Larsen. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel dog tidligst i 2016 svarende til to år fra aftalens indgåelse.

Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2019, svarende til 5 år fra aftalens indgåelse.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 9.059 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.087 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 10.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til Grundejerforeningen Slet Jorder, er der givet anden hæftelse på 50 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 14.087 tkr.

Nuværende og fremtidig udlodning af udbytter fra K/S-et skal godkendes af Handelsbanken.

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

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 7,25%. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 14.087 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 470 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 470 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 503 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 503 tkr.