

**K/S JYSK DETAIL, GALTEN**  
**MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**  
**3. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. april 2018

---

Martin Kibsgaard Jensen

## 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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Jysk Detail, Galten Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 87 20 35 Stiftet: 7. november 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Johannes Rosendal-Jensen, Formand Flemming Anker Christensen Knud Kronborg-Jensen
<b>Komplementar</b>	Jysk Detail, Galten 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, Galten.

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 28. marts 2018

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henrik Johannes Rosendal-Jensen Flemming Anker Christensen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Knud Kronborg-Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Galten 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 28. marts 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31433

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Erhvervsparken Klank 5, 8464 Galten.

### Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens 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. 166. 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. 429. Det er t.kr. 35 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes en besparelse på både driftsomkostninger og renteudgifter.

Efter seneste aflagte årsregnskab, kan det konstateres, at selskabets Lejer, Jem & Fix A/S, vedbliver at være meget bonitetsstærk. Det er hertil opfattelsen, at Lejer af butikken i Galten har en god drift.

### 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>591.365</b>	<b>588</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		166.000	880
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>757.365</b>	<b>1.468</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-162.093	-177
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>595.272</b>	<b>1.291</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		595.272	1.291
<b>I ALT</b> .....		<b>595.272</b>	<b>1.291</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Investeringsejendomme.....		10.677.000	10.511
Materielle anlægsaktiver.....	2	10.677.000	10.511
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.677.000</b>	<b>10.511</b>
Andre tilgodehavender.....		10.715	19
Tilgodehavender.....		10.715	19
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>10.715</b>	<b>19</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.687.715</b>	<b>10.530</b>
<b>PASSIVER</b>			
Indskudskapital.....		3.200.000	3.200
Overført overskud.....		1.810.736	1.215
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>5.010.736</b>	<b>4.415</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		5.460.000	5.702
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	5.460.000	5.702
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	0	290
Gæld til pengeinstitutter.....		48.509	5
Gæld tilknyttede virksomheder.....		47.543	47
Anden gæld.....		120.927	71
Kortfristede gældsforpligtelser.....		216.979	413
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.676.979</b>	<b>6.115</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.687.715</b>	<b>10.530</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renter mellemregning komplementar.....	1.854	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	160.239	175	
	<b>162.093</b>	<b>177</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		9.630.790	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>9.630.790</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		880.210	
Årets værdireguleringer.....		166.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>		<b>1.046.210</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		 <b>10.677.000</b>	

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende vest for Århus i Galten og er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelighedsperiode for lejer på 10 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.

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 356 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 356 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 382 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 382 tkr.

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>

	Indskuds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	3.200.000	1.215.464	4.415.464
Forslag til årets resultatdisponering.....		595.272	595.272
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>3.200.000</b>	<b>1.810.736</b>	<b>5.010.736</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>			
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter.....	5.992.392	5.460.000	0	3.936.679
	<b>5.992.392</b>	<b>5.460.000</b>	<b>0</b>	<b>3.936.679</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>
---------------------------	----------

**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, dog tidligst ved udgangen af 2020.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
--	----------

Til gæld for sikkerhed til pengeinstitut, 5.460 tkr. der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.677 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 2.865 tkr. der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Pengeinstitut har transport i lejekontrakten med Jem & Fix

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Galten 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 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

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 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.