



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, GALTEN**

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

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

**8. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. marts 2023

---

**Frederik Baggesgaard Juhl-Pedersen**

**CVR-NR. 35 87 20 35**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Jysk Detail, Galten c/o Blue Capital Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 87 20 35 Stiftet: 8. december 2014 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Friis, formand Knud Kronborg-Jensen Hans Christian Richard Martinussen
<b>Komplementar</b>	Jysk Detail, Galten 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. marts 2023

Bestyrelse:

---

Søren Friis  
Formand

---

Knud Kronborg-Jensen

---

Hans Christian Richard  
Martinussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Galten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 17. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Lindvig Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26846

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets 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.

Der henvises til noten "Investeringsejendomme", hvor effekten af en ændring i afkastkravet er belyst.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi, og der har i regnskabsåret været en positiv værdiregulering på t.kr. 1.424. Værdireguleringen er som følge af et forbedret driftsafkast.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme har selskabet opnået et resultat på t.kr. 660. Det er t.kr. 58 højere end oprindeligt budgetteret i prospektet.

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.

### Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne kapitalandele på nom. 320 tkr., svarende til 10% af indskudskapitalen.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>732.342</b>	<b>681</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.424.000	345
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.156.342</b>	<b>1.026</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-72.240	-110
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.084.102</b>	<b>916</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		300.000	900
Overført resultat.....		1.784.102	16
<b>I ALT</b> .....		<b>2.084.102</b>	<b>916</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		14.988.000	13.564
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>14.988.000</b>	<b>13.564</b>
Andre værdipapirer.....		5.000	5
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>5.000</b>	<b>5</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.993.000</b>	<b>13.569</b>
Andre tilgodehavender.....		0	8
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>8</b>
Likvide beholdninger.....		220.407	234
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>220.407</b>	<b>242</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.213.407</b>	<b>13.811</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Indskudskapital.....		3.200.000	3.200
Overført overskud.....		6.281.572	4.498
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.481.572</b>	<b>7.698</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.237.545	5.541
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>5.237.545</b>	<b>5.541</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		303.964	304
Gæld tilknyttede virksomheder.....		50.851	50
Anden gæld.....		139.475	120
Periodeafgrænsningsposter.....		0	98
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>494.290</b>	<b>572</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>5.731.835</b>	<b>6.113</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.213.407</b>	<b>13.811</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Indskuds- kapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Forslag til udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022.....	3.200.000	4.497.470	0	7.697.470
Forslag til resultatdisponering.....		1.784.102	300.000	2.084.102
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ekstraordinært udbytte.....			-300.000	-300.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>3.200.000</b>	<b>6.281.572</b>	<b>0</b>	<b>9.481.572</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	1.964	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	70.276	108	
	<b>72.240</b>	<b>110</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		9.845.790	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>9.845.790</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		3.718.210	
Årets værdireguleringer.....		1.424.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>5.142.210</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>14.988.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, detail	
Dagsværdi 31. december 2022 .....		14.988.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.424.000	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

2

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen der er beliggende vest for Århus i Galten omfatter detail. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelighedsperiode for lejer på 17 år med start i 2013. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

Ejendommen i Galten er en butiksejendom på 839 m<sup>2</sup>. Ejendommen er 100% udlejet.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes at udgøre 937 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 % (Uændret fra 2021), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes 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 576 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 576 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 625 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 625 tkr.

**Finansielle anlægsaktiver**

3

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2022.....	5.000
Kostpris 31. december 2022.....	5.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>5.000</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.541.509	303.964	4.125.463	5.845.494
	<b>5.541.509</b>	<b>303.964</b>	<b>4.125.463</b>	<b>5.845.494</b>

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

Kommanditselskabet har indgået en ejendomsadministratoraftale 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.

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.542 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.988 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Galten for 2022 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 ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger som 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er noterede.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.