

K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing

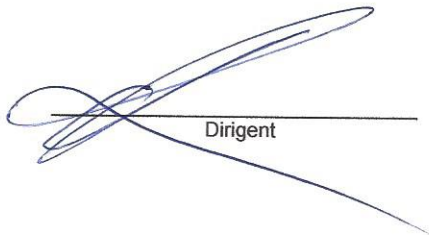
c/o Blue Capital A/S, 8000 Aarhus C

Marselis Tværvej 4

CVR-nr. 36 07 57 16

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 09/04 2016



Dirigent

København
Nimbusparken 24, 2
2000 Frederiksberg

Odense
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing.

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 2015 og resultatet af selskabets 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 9. april 2016

Bestyrelse



Knud Kronborg-Jensen



Dan Løkke



Morten Poulsgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets 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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Frederiksberg, den 9. april 2016

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 25 76 91



Morten Schwensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing c/o Blue Capital A/S Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 07 57 16 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 16. juni 2014 Hjemsted: Aarhus
Bank	Nordea Strandgade 3 1401 København K
Bestyrelse	Knud Kronborg-Jensen Dan Løkke Morten Poulsgaard
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at investere i ejendom beliggende på adressen Rindumgaards Allé 90, 6950 Ringkøbing.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi og værdiansættelsen er fastholdt til t.kr. 16.847 ud fra et afkastkrav på 7,25 %. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.087 og t.kr. 1.248.

Udviklingen 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 negativ værdiregulering på DKK 528.124,- og er på baggrund af, at købsomkostninger ikke indgår i årets værdiansættelse.

Der blev i 2015 vedtaget blandt kommanditisterne at omlægge selskabets lån. Omkostninger i forbindelse med låneomlægningen har således haft indflydelse på årets resultat.

Renses resultatopgørelsen for værdiregulering af investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på DKK 469.571,-. Det er DKK 26.657,- bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet på trods af, at der for året ligeledes har været omkostninger i forbindelse låneomlægningen. Det forbedrede resultat skyldes primært en besparelse på renteudgifter.

Det er opfattelsen, at Lejer af butikken i Ringkøbing har en god drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.254.468	206.667
Andre eksterne omkostninger		-355.339	-411.358
Bruttoresultat		899.129	-204.691
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-528.124	0
Resultat før finansielle poster		371.005	-204.691
Finansielle indtægter		12	28
Finansielle omkostninger		-429.570	-264.148
Årets resultat		-58.553	-468.811
Overført overskud		-58.553	-468.811
		-58.553	-468.811

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		16.846.852	17.374.976
Materielle anlægsaktiver	2	<u>16.846.852</u>	<u>17.374.976</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.846.852</u>	<u>17.374.976</u>
Andre tilgodehavender		0	225.849
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>225.849</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>478.468</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>704.317</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.846.852</u></u>	<u><u>18.079.293</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		5.200.000	5.200.000
Overført resultat		-527.364	-468.811
Egenkapital	3	4.672.636	4.731.189
Banker		2.645.663	2.970.000
Gæld til realkreditinstitutter		8.686.481	9.491.564
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.332.144	12.461.564
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	617.772	756.589
Anden gæld		224.300	129.951
Kortfristede gældsforpligtelser		842.072	886.540
Gældsforpligtelser i alt		12.174.216	13.348.104
Passiver i alt		16.846.852	18.079.293
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-528.124	0
Værdiregulering investeringsejendomme	-528.124	0
	-528.124	0
2 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejen domme
		kr.
Kostpris 1. januar		17.374.976
Tilgang i årets løb		0
Kostpris 31. december		17.374.976
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdiregulering		528.124
Værdireguleringer 31. december		528.124
Regnskabsmæssig værdi 31. december		16.846.852

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi og værdiansættelsen er fastholdt til t.kr. 16.847 ud fra et afkastkrav på 7,25 %. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -1.087 og t.kr. 1.248.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	5.200.000	-468.811	4.731.189
Årets resultat	0	-58.553	-58.553
Egenkapital 31. december	5.200.000	-527.364	4.672.636

Kommanditselskabskapitalen består af 100 andele a nominelt kr. 52.000 hvorefter selskabskapitalen udgør kr. 5.200.000. Ingen andele er tillagt særlige rettigheder.

Kommanditselskabskapitalen har ikke været ændret siden selskabets stiftelse.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	2.970.000	2.860.150	214.487	911.563
Gæld til realkreditinstitutter	9.491.564	9.089.766	403.285	6.565.155
	12.461.564	11.949.916	617.772	7.476.718

5 Eventualposter mv.

Selskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Salling Ejendomsadministration A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel og beløber sig årligt til ca. kr. 20.000.

Der er ligeledes indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne er uopsigelig frem til udgangen af 2019 og beløber sig årligt til ca. kr. 75.000.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og bank, t.kr. 11.950 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 16.847.

Der er afgivet transport i huslejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Fakta Ringkøbing for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af virksomhedens førimplementering af Årsregnskabsloven 2015 ændret på følgende områder:

- Gæld ved finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris - mod tidligere til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forringelse af årets resultat på t.kr. 200 og en forringelse af egenkapitalen pr. 31. december 2015 med t.kr. 200.

Sammenligningstallene for 2014 er tilpasset til den ændrede regnskabspraksis, men har ingen effekt, da gælden i 2014 var indregnet til amortiseret kostpris.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, hvor de er indtjent.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gebyrer mv.

Balancen

Investeringsejendom

Selskabets investeringsejendom indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger til anskaffelsen. Investeringsejendommen er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg, hvorved den betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, hvor værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Det vurderes årligt om der er behov for ændring i ejendommens værdi baseret på ejendommens stand, beliggenhed og den generelle markedsudvikling.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedr. investeringsejendom indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger på ejendommen. 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er mål til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.