



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, HADSTEN**  
**MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**  
**4. REGNSKABSÅR**

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

---

Martin Kibsgaard Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <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, Hadsten<br>Marselis Tværvej 4<br>8000 Aarhus C   |
|                      | CVR-nr.: 36 08 56 30<br>Stiftet: 10. august 2014<br>Hjemsted: Aarhus<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Dan Løkke<br>Lars Juel Nielsen<br>Stig Lund Gade  |
| <b>Komplementar</b>  | JYSK DETAIL, HADSTEN KOMPLEMENTAR ApS<br>Marselis Tværvej 4<br>8000 Aarhus C                                  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Bavnehøjvej 6<br>6700 Esbjerg                                   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit<br>Kalvebod Brygge 47<br>1780 København V  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Jysk Detail, Hadsten.

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:

---

Dan Løkke

---

Lars Juel Nielsen

---

Stig Lund Gade

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Hadsten 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

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Gl. Sellingvej 4, 8370 Hadsten.

### 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. 275. 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. 633. Det er t.kr. 96 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 Hadsten 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<br>kr.      | 2016<br>tkr. |
|---|------|------------------|--------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>872.333</b>   | <b>737</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 275.000          | 551          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>1.147.333</b> | <b>1.288</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 1    | -239.148         | -284         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>908.185</b>   | <b>1.004</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                  |              |
| Overført resultat.....                            |      | 908.185          | 1.004        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>908.185</b>   | <b>1.004</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                     | Note     | 2017<br>kr.       | 2016<br>tkr.  |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Investeringsejendomme.....                  |          | 13.986.000        | 13.711        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>        | <b>2</b> | <b>13.986.000</b> | <b>13.711</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                   |          | <b>13.986.000</b> | <b>13.711</b> |
| Andre tilgodehavender.....                  |          | 0                 | 38            |
| Periodeafgrænsningsposter.....              |          | 0                 | 19            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                 |          | <b>0</b>          | <b>57</b>     |
| Likvide beholdninger.....                   |          | 0                 | 248           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>               |          | <b>0</b>          | <b>305</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                         |          | <b>13.986.000</b> | <b>14.016</b> |
| <b>PASSIVER</b>                             |          |                   |               |
| Indskudskapital.....                        |          | 4.100.000         | 4.100         |
| Overført overskud.....                      |          | 1.811.258         | 903           |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                     | <b>3</b> | <b>5.911.258</b>  | <b>5.003</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....         |          | 6.097.757         | 6.449         |
| Banklån.....                                |          | 1.423.832         | 1.750         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> | <b>4</b> | <b>7.521.589</b>  | <b>8.199</b>  |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....    | 4        | 350.946           | 663           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....      |          | 50.076            | 50            |
| Anden gæld.....                             |          | 152.131           | 101           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> |          | <b>553.153</b>    | <b>814</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>               |          | <b>8.074.742</b>  | <b>9.013</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                        |          | <b>13.986.000</b> | <b>14.016</b> |
| Eventualposter mv.                          | 5        |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser       | 6        |                   |               |

## NOTER

|   | 2017<br>kr.    | 2016<br>tkr.               | Note |
|---|----------------|----------------------------|------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                         |                |                            |      |
| Tilknyttede virksomheder.....                                 | 1.951          | 2                          | 1    |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                        | 237.197        | 282                        |      |
|   | <b>239.148</b> | <b>284</b>                 |      |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>                           |                |                            |      |
|   |                | Investerings-<br>ejendomme | 2    |
| Kostpris 1. januar 2017.....                                  |                | 13.279.119                 |      |
| <b>Kostpris 31. december 2017.....</b>                        |                | <b>13.279.119</b>          |      |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....           |                | 431.881                    |      |
| Årets værdireguleringer.....                                  |                | 275.000                    |      |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b> |                | <b>706.881</b>             |      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>           |                | <b>13.986.000</b>          |      |

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen er beliggende i Hadsten og er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelighedsperiode for lejer på 10,5 år med start i 2014. 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 7,0 %, 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 483 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 483 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 518 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 518 tkr.

## NOTER

|   |                  |                  |                  |                  | Note     |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|----------|
| <b>Egenkapital</b>  |                  |                  |                  |                  | <b>3</b> |
|   |                  | Indskuds-        | Overført         | I alt            |          |
|   |                  | kapital          | overskud         |                  |          |
| Egenkapital 1. januar 2017.....   | 4.100.000        |                  | 903.073          | 5.003.073        |          |
| Forslag til årets resultatdisponering.....  |                  |                  | 908.185          | 908.185          |          |
| <b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>   | <b>4.100.000</b> |                  | <b>1.811.258</b> | <b>5.911.258</b> |          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                  |                  |                  |                  | <b>4</b> |
|   | 1/1 2017         | 31/12 2017       | Afdrag           | Restgæld         |          |
|   | gæld i alt       | gæld i alt       | næste år         | efter 5 år       |          |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 6.795.801        | 6.448.703        | 350.946          | 4.654.230        |          |
| Banklån.....  | 2.065.676        | 1.423.832        | 0                | 500.000          |          |
|   | <b>8.861.477</b> | <b>7.872.535</b> | <b>350.946</b>   | <b>5.154.230</b> |          |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                  |                  |                  |                  | <b>5</b> |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                  |                  |                  |                  |          |
| 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 2019, svarende til 5 år fra aftalens indgåelse. |                  |                  |                  |                  |          |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                  |                  |                  |                  | <b>6</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 6.449 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 13.986 tkr.                               |                  |                  |                  |                  |          |
| Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.424 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 13.986 tkr.                                    |                  |                  |                  |                  |          |
| Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 2.700 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger   |                  |                  |                  |                  |          |
| Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder:   |                  |                  |                  |                  |          |
| Anparter i Jysk Detail, Hadsten Komplementaren ApS, nom. 50 tkr.  |                  |                  |                  |                  |          |
| Transport i investorernes stamkapital og resthæftelse jf. vedtægter.  |                  |                  |                  |                  |          |
| Transport i huslejeindtægter.   |                  |                  |                  |                  |          |
| Pengeinstitut skal meddele accept af nuværende og fremtidige udlodninger af udbytte fra K/S'et.   |                  |                  |                  |                  |          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Hadsten 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 ejendom og administration, som er periodiseret således, at de dækker perioden fremt 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.

## 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 salgskostninger 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.