



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, HADSTEN

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

9. REGNSKABSÅR

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

Nicolai Ravn Andersen

CVR-NR. 36 08 56 30

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Jysk Detail, Hadsten c/o Blue Capital Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 08 56 30 Stiftet: 10. august 2014 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dan Løkke, formand Lars Juel Nielsen Stig Lund Gade
Komplementar	Jysk Detail, Hadsten Komplementar ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab John Tranums Vej 23, 1. sal 6705 Esbjerg Ø
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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:

Dan Løkke
Formand

Lars Juel Nielsen

Stig Lund Gade

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Jysk Detail, Hadsten

Konklusion

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

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en positiv værdiændring på t.kr. 614. 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. 843. Det er t.kr. 121 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes en besparelse på drifts- og renteudgifter.

Efter seneste aflagte årsregnskab, kan det konstateres, at selskabets Lejer, Jem og Fix A/S, vedbliver at være meget bonitetsstærk.

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	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		959.628	922
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		614.000	387
DRIFTSRESULTAT		1.573.628	1.309
Andre finansielle omkostninger.....	1	-116.880	-131
ÅRETS RESULTAT		1.456.748	1.178
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstrarodinært udbytte.....		450.000	0
Overført resultat.....		1.006.748	1.178
I ALT		1.456.748	1.178

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		15.837.000	15.223
Materielle anlægsaktiver.....	2	15.837.000	15.223
ANLÆGSAKTIVER.....		15.837.000	15.223
Andre tilgodehavender.....		5.050	0
Periodeafgrænsningsposter.....		8.741	0
Tilgodehavender.....		13.791	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		13.791	0
AKTIVER.....		15.850.791	15.223

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Indskudskapital.....		4.100.000	4.100
Overført overskud.....		6.787.530	5.781
EGENKAPITAL.....		10.887.530	9.881
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.272.504	4.645
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.272.504	4.645
Gæld til realkreditinstitutter.....		372.397	369
Gæld til pengeinstitutter.....		81.559	116
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.966	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		52.630	52
Anden gæld.....		160.205	160
Kortfristede gældsforpligtelser.....		690.757	697
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.963.261	5.342
PASSIVER.....		15.850.791	15.223
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Indskuds- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	4.100.000	5.780.782	0	9.880.782
Forslag til resultatdisponering.....		1.006.748	450.000	1.456.748
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-450.000	-450.000
Egenkapital 31. december 2022.....	4.100.000	6.787.530	0	10.887.530

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.037	2	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	114.843	129	
	116.880	131	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		13.279.119	
Kostpris 31. december 2022.....		13.279.119	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		1.943.881	
Årets værdireguleringer.....		614.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		2.557.881	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		15.837.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, detail	
Dagsværdi 31. december 2022		15.837.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		614.000	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
2

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen der er beliggende i Hadsten omfatter detail. Ejendommen 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.

Ejendommen i Hadsten er en butiksejendom på 830 m². Ejendommen er 100% udlejet.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes til at udgøre 1.109 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,0 % (Uændret fra 2021), 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 546 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 546 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 587 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 587 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser
3

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.644.901	372.397	2.739.162	5.013.671
	4.644.901	372.397	2.739.162	5.013.671

Eventualposter mv.
4
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.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 4.645 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.837 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 82 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 2.700 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 15.837 tkr.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder:

Anpartar 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 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. Optrævede 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 anskaffessummen 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 nominal værdi.