

## **K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia**

Marselis Tværvej 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 37300896

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Martin Kibsgaard Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia  
Marselis Tværvej 4  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37300896

Stiftet: 02.12.2015

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Carl Bjarne Mathiasen Madsen, Formand  
Henrik Thomsen  
Martin Kibsgaard Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.04.2017

### Bestyrelse

Carl Bjarne Mathiasen Madsen  
Formand

Henrik Thomsen

Martin Kibsgaard Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Rema1000 Fredericia for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 etiske 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 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29.04.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Venusvej 12 D, 7000 Fredericia

### Udvikling 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 t.kr. 429 og er udelukkende på baggrund af, at købsomkostninger ikke indgår i årets værdiansættelse. Årets afskrivning på solcelleanlægget er på t.kr. 17.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 8 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivning på solcelleanlæg og låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 378. Det er t.kr. 72 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes både en besparelse på driftsomkostninger og lavere nettorentudgifter.

Selskabet har anvendt resultatet til afvikling af selskabets bankgæld.

Selskabets lejer, Rema 1000 Danmark A/S, har i deres regnskab for år 2015 offentliggjort en flot stigning i både omsætning og indtjening, og egenkapitalen er steget fra ca. DKK 1.090 mio. til ca. DKK 1.345 mio.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>751.169</b>	<b>(493.624)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(429.289)	0
Af- og nedskrivninger	1	<u>(17.143)</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>304.737</b>	<b>(493.624)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(380.918)</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(76.181)</u></b>	<b><u>(493.624)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(76.181)</u>	<u>(493.624)</u>
		<b><u>(76.181)</u></b>	<b><u>(493.624)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		16.763.191	17.192.480
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		102.857	120.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>16.866.048</u></b>	<b><u>17.312.480</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>16.866.048</u></b>	 <b><u>17.312.480</u></b>
 Andre tilgodehavender		 0	 13.246.212
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>13.246.212</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>147.782</u></b>	 <b><u>9.375</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>147.782</u></b>	 <b><u>13.255.587</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>17.013.830</u></b>	 <b><u>30.568.067</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		4.900.000	4.900.000
Overført overskud eller underskud		(569.805)	(493.624)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.330.195</u></b>	<b><u>4.406.376</u></b>
Bankgæld		12.192.885	12.533.987
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>12.192.885</u></b>	<b><u>12.533.987</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	338.282	327.693
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.800	0
Anden gæld		105.668	13.300.011
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>490.750</u></b>	<b><u>13.627.704</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.683.635</u></b>	<b><u>26.161.691</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>17.013.830</u></b>	<b><u>30.568.067</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	4.900.000	(493.624)	4.406.376
Årets resultat	0	(76.181)	(76.181)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.900.000</b>	<b>(569.805)</b>	<b>4.330.195</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	17.143	0
	<b>17.143</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.800	0
Renteomkostninger i øvrigt	379.118	0
	<b>380.918</b>	<b>0</b>
	<b>Investerings-</b>	<b>Andre</b>
	<b>-</b>	<b>anlæg,</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>drifts-</b>
	<b>kr.</b>	<b>materiel og</b>
		<b>inventar</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	17.192.480	120.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.192.480</b>	<b>120.000</b>
Årets afskrivninger	0	(17.143)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(17.143)</b>
Årets dagsværdireguleringer	(429.289)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(429.289)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.763.191</b>	<b>102.857</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

## Noter

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,04% pr. 31.12.16, mod 5.80% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdi med 1,5 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen det kommende år, udgør 992 kr. mod 978 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 1.030 m2., inc. 50 m2 varegård. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2031.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Bankgæld	338.282	327.693	12.192.885	10.768.329
	<b>338.282</b>	<b>327.693</b>	<b>12.192.885</b>	<b>10.768.329</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste ejerpantebreve på 15.520 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 16.763 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der herudover givet transport i lejekontrakt, herunder kontraktens løbende betalinger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår er selskabets første regnskabsår og dækker alene perioden 02.12.2015 – 31.12.2015. Sammenligningstallene er dermed ikke direkte sammenlignelige med tallene for 2016.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder, administrationsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.