

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

Marselis Tværvej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr. 37320285

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Martin Kibsgaard Jensen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2017          | 6                  |
| Balance pr. 31.12.2017              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017       | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12                 |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 37320285

Stiftet: 18.12.2015

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Bestyrelse**

Carl Bjarne Mathiasen Madsen, formand  
Erik Nielsen  
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 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Jysk Detail, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07.04.2018

### Bestyrelse

Carl Bjarne Mathiasen Madsen  
formand

Erik Nielsen

Martin Kibsgaard Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Fredericia for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

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

Aarhus, den 07.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Venusvej 10, 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 positiv værdiregulering på t.kr. 2.100 (inkl. afskrivning på solcelleanlæg).

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 22 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for værdiregulering på anlægsaktiver og afskrivning på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 938. Det er t.kr. 204 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet - primært grundet lavere renteudgifter.

Selskabet har anvendt det forbedrede resultatet til nedbringelse af selskabets bankgæld.

Efter seneste aflagte årsregnskab, kan det konstateres, at selskabets Lejer, Harald Nyborg A/S, vedbliver at være meget bonitetsstærk.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |             | <b>1.370.100</b>          | <b>463.432</b>               |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |             | 2.127.438                 | 0                            |
| Af- og nedskrivninger                        |             | <u>(27.273)</u>           | <u>(18.182)</u>              |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>3.470.265</b>          | <b>445.250</b>               |
| Andre finansielle omkostninger               | 1           | <u>(453.795)</u>          | <u>(928.759)</u>             |
| <b>Årets resultat</b>                        |             | <b><u>3.016.470</u></b>   | <b><u>(483.509)</u></b>      |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |             |                           |                              |
| Overført resultat                            |             | <u>3.016.470</u>          | <u>(483.509)</u>             |
|  |             | <b><u>3.016.470</u></b>   | <b><u>(483.509)</u></b>      |



**Balance pr. 31.12.2017**

|   | <u>Note</u> | <u>2017</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme                   |             | 27.118.868                | 24.991.430                   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |             | 254.545                   | 281.818                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 2           | <b>27.373.413</b>         | <b>25.273.248</b>            |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                |             | <br><b>27.373.413</b>     | <br><b>25.273.248</b>        |
| <br>Periodeafgrænsningsposter           |             | <br>0                     | <br>1.750                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b>0</b>                  | <b>1.750</b>                 |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>            |             | <br><b>0</b>              | <br><b>1.750</b>             |
| <br><b>Aktiver</b>                      |             | <br><b>27.373.413</b>     | <br><b>25.274.998</b>        |

**Balance pr. 31.12.2017**

|  | <b>Note</b> | <b>2017<br/>kr.</b> | <b>2015/16<br/>kr.</b> |
|--|-------------|---------------------|------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 6.800.000           | 6.800.000              |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 2.532.961           | (483.509)              |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>9.332.961</b>    | <b>6.316.491</b>       |
| <br>   |             |                     |                        |
| Bankgæld   |             | 16.541.370          | 18.046.337             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>3</b>    | <b>16.541.370</b>   | <b>18.046.337</b>      |
| <br>   |             |                     |                        |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3           | 716.209             | 689.842                |
| Bankgæld   |             | 383.740             | 47.373                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 21.007              | 24.273                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 51.641              | 46.800                 |
| Anden gæld   |             | 326.485             | 103.882                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>1.499.082</b>    | <b>912.170</b>         |
| <br>   |             |                     |                        |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>18.040.452</b>   | <b>18.958.507</b>      |
| <br>   |             |                     |                        |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>27.373.413</b>   | <b>25.274.998</b>      |
| <br>   |             |                     |                        |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 4           |                     |                        |

## Egenkapitalopgørelse for 2017

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 6.800.000                               | (483.509)  | 6.316.491            |
| Årets resultat            | 0                                       | 3.016.470  | 3.016.470            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>6.800.000</b>                        | <b>2.532.961</b>   | <b>9.332.961</b>     |

## Noter

|   | <b>2017</b>       | <b>2015/16</b>     |
|---|-------------------|--------------------|
|   | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>         |
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b>              |                   |                    |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 1.942             | 1.800              |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 451.853           | 926.959            |
|   | <b>453.795</b>    | <b>928.759</b>     |
|   | <b>Investe-</b>   | <b>Andre</b>       |
|   | <b>rings-</b>     | <b>anlæg,</b>      |
|   | <b>ejendomme</b>  | <b>drifts-</b>     |
|   | <b>kr.</b>        | <b>materiel og</b> |
|   |                   | <b>inventar</b>    |
|   |                   | <b>kr.</b>         |
| <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>                    |                   |                    |
| Kostpris primo  | 24.991.430        | 300.000            |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                | <b>24.991.430</b> | <b>300.000</b>     |
| Af- og nedskrivninger primo                           | 0                 | (18.182)           |
| Årets afskrivninger                                   | 0                 | (27.273)           |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                   | <b>0</b>          | <b>(45.455)</b>    |
| Årets dagsværdireguleringer                           | 2.127.438         | 0                  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                   | <b>2.127.438</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                   | <b>27.118.868</b> | <b>254.545</b>     |

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

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,31% pr. 31.12.17, imod 6,74 sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,0 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdi med 2,3 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år, udgør 828, imod 816 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 2.128 m<sup>2</sup>. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2026.

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2015/16<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2017<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|--|---|--|--|
| <b>3. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |  |   |  |  |
| Bankgæld                                      | <u>716.209</u>   | <u>689.842</u>  | <u>16.541.370</u>                                    | <u>14.235.668</u>                      |
|   | <b><u>716.209</u></b>  | <b><u>689.842</u></b>   | <b><u>16.541.370</u></b>                             | <b><u>14.235.668</u></b>               |

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld samt mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved et tinglyst ejerpan-  
tebrev på i alt 19.360 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 27.373 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der givet transport i lejekontrakt, her-  
under 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår er selskabets første regnskabsår og dækker alene perioden 18.12.2015 – 31.12.2016. Sammenligningstillene er dermed ikke direkte sammenlignelige med tallene for 2017.

### 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 forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld mv.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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                 | 11 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

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