



## K/S Jysk Detail, Fredericia

Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 37320285

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.03.2021

---

**Martin Kibsgaard Jensen**  
dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Jysk Detail, Fredericia

Marselis Tværevej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37320285

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Bestyrelse

Carl Bjarne Mathiasen Madsen, formand

Martin Kibsgaard Jensen

Erik Nielsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12.03.2021

## Bestyrelse

**Carl Bjarne Mathiasen Madsen**  
formand

**Martin Kibsgaard Jensen**

**Erik Nielsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Fredericia for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

### **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.

Aarhus, den 12.03.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling 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. 254 (inkl. afskrivning på solcelleanlæg). Værdireguleringen er som følge af driftsforbedringer, idet afkastkravet er uændret i forhold til sidste års regnskab.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 14 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for værdiregulering på anlægsaktiver og afskrivninger på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.393. Det er t.kr. 244 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, Harald Nyborg A/S, vedbliver at være meget bonitetsstærk.

## Begivenheder efter balancedagen

Virksomhedens investeringsejendom er udlejet til et byggeområde. Lejer har primo 2021 været udsat for delvis nedlukning grundet landsdækkende restriktioner under COVID-19. Der er tale om en bonitetsstærk lejer, vaccinationsindsatsen er på vej op i tempo, og generelt er forventningen at samfundet går imod en normalisering i løbet af 2021. Lejeindtægterne har ikke været og forventes ikke umiddelbart at blive påvirket af udbruddet og spredningen af COVID-19. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en forøgelse af ejendommens afkastkrav.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.696.220</b>	<b>1.645.072</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		281.127	296.960
Af- og nedskrivninger		(27.273)	(27.273)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.950.074</b>	<b>1.914.759</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(317.395)	(362.278)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.632.679</b>	<b>1.552.481</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.632.679	1.552.481
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.632.679</b>	<b>1.552.481</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		27.990.000	27.708.873
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		172.726	199.999
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>28.162.726</b>	<b>27.908.872</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.162.726</b>	<b>27.908.872</b>
Andre tilgodehavender		92.694	46.810
Periodeafgrænsningsposter		29.371	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>122.065</b>	<b>46.810</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>590.395</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>712.460</b>	<b>46.810</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.875.186</b>	<b>27.955.682</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		6.800.000	6.800.000
Overført overskud eller underskud		6.961.926	5.329.247
<b>Egenkapital</b>		<b>13.761.926</b>	<b>12.129.247</b>
Bankgæld		14.476.368	14.462.189
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>14.476.368</b>	<b>14.462.189</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	0	739.612
Bankgæld		0	218.331
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.285	30.422
Gæld til tilknyttede virksomheder		53.649	52.982
Anden gæld		560.958	322.899
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>636.892</b>	<b>1.364.246</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.113.260</b>	<b>15.826.435</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.875.186</b>	<b>27.955.682</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	6.800.000	5.329.247	12.129.247
Årets resultat	0	1.632.679	1.632.679
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.800.000</b>	<b>6.961.926</b>	<b>13.761.926</b>

Den vedtægtsmæssigt bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.078	2.047
Renteomkostninger i øvrigt	315.317	360.231
	<b>317.395</b>	<b>362.278</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
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	(100.001)
Årets afskrivninger	0	(27.273)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(127.274)</b>
Dagsværdireguleringer primo	2.717.443	0
Årets dagsværdireguleringer	281.127	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>2.998.570</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>27.990.000</b>	<b>172.726</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig 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 6,3% pr. 31.12.2020 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2,4 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år udgør 854 kr. imod 846 kr. sidste år. 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.

### 3 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Bankgæld	739.612	14.476.368	10.738.895
	<b>739.612</b>	<b>14.476.368</b>	<b>10.738.895</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen, der er uopsigelig frem til udgangen af 2021 og kan herefter af begge parter opsiges med 6 måneders varsel til et regnskabsårs udløb, der er således binding frem til medio 2022.
- Ejendomsadministrationsaftale, der kan opsiges skrifteligt med 6 måneders varsel til regnskabsårets udløb.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 147 t.kr.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld samt mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved et tinglyst ejerpantebrev på i alt 19.360 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 27.990 t.kr. pr. 31.12.2020.

Til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut er der 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.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over leasingperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

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

## Balancen

### Materielle aktiver

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 regnskabs-mæssige værdi.

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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