

K/S Jysk Detail, Vejle

Marselis Tværvej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr. 37672890

Årsrapport 03.05.2016 - 31.12.2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.04.2017

Dirigent

Navn: Martin Kibsgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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, Vejle
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37672890

Stiftet: 03.05.2016

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 03.05.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Rasmus Mühlebach, formand
Gitte Rejmers
Lars Eskebæk

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 03.05.2016 - 31.12.2016 for K/S Jysk Detail, Vejle.

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 03.05.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.04.2017

Bestyrelse

Rasmus Mühlebach
formand

Gitte Rejmers

Lars Eskebæk

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Jysk Detail, Vejle

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Vejle for regnskabsåret 03.05.2016 - 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 03.05.2016 - 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 30.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Jyllandsgade 6, 7100 Vejle.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 03.05.2016 – 31.12.2016. Periodens resultat udviser et underskud på 500 t.kr. og er som forventet.

For 2017 forventes et positivt resultat før værdireguleringer.

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>
Bruttofortjeneste		139.116
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(639.597)</u>
Årets resultat		<u>(500.481)</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>(500.481)</u>
		<u>(500.481)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>18.329.995</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>18.329.995</u>
 Anlægsaktiver		 <u>18.329.995</u>
 Aktiver		 <u>18.329.995</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.200.000
Overført overskud eller underskud		<u>(500.481)</u>
Egenkapital		<u>4.699.519</u>
Gæld til realkreditinstitutter		11.394.994
Bankgæld		<u>1.533.112</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>12.928.106</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	549.687
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.800
Anden gæld		<u>105.883</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>702.370</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.630.476</u>
Passiver		<u>18.329.995</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	3.700.000	0	3.700.000
Kapitalforhøjelse	1.500.000	0	1.500.000
Årets resultat	0	(500.481)	(500.481)
Egenkapital ultimo	5.200.000	(500.481)	4.699.519

Noter

	2016
	kr.
1. Andre finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.800
Renteomkostninger i øvrigt	229.849
Øvrige finansielle omkostninger	407.948
	639.597
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	18.329.995
Kostpris ultimo	18.329.995
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.329.995

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger 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 6,85% pr. 31.12.16. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,2 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 1,4 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen for det kommende år, udgør 1.270 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1.004 m2. 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.

	Forfald inden	Forfald efter 12	
	for 12 måneder	måneder	Restgæld efter
	2016	2016	5 år
	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	511.814	11.394.994	9.334.353
Bankgæld	37.873	1.533.112	782.161
	549.687	12.928.106	10.116.514

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld samt mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste pantebreve på i alt 14.550 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 18.330 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Dette er selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 03.05.2016 - 31.12.2016. Der er således ikke medtaget sammenligningstal i årsrapporten.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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