

K/S Jysk Detail, Østre Ringgade

Marselis Tvæervej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 37762989

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.04.2018

Dirigent

Navn: Jonas Frøslev

Indholdsfortegnelse

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

CVR-nr.: 37762989

Stiftet: 31.05.2016

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Thomas Lars Hornbæk, formand
Morten Munk Friis
Stig Lund Gade

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for K/S Jysk Detail, Østre Ringgade.

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

Thomas Lars Hornbæk
formand

Morten Munk Friis

Stig Lund Gade

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Jysk Detail, Østre Ringgade

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Østre Ringgade 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. 30176

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Østre Ringgade 15, 9330 Dronninglund.

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. 704.

Låneomkostninger – som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen – afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 16 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivning på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 308. Det er t.kr. 78 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet – primært grundet lavere renteudgifter.

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

Efter seneste aflagte årsregnskab, kan det konstateres, at selskabets Lejer, Jem & Fix A/S, vedbliver at være meget bonitetsstærk. Det er hertil opfattelsen, at Lejer af butikken i Dronninglund har en god drift.

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> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		536.838	(116.554)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		704.384	0
Driftsresultat		1.241.222	(116.554)
Andre finansielle omkostninger	1	(243.918)	(80.471)
Årets resultat		997.304	(197.025)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		997.304	(197.025)
		997.304	(197.025)

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		10.361.294	9.656.910
Materielle anlægsaktiver	2	<u>10.361.294</u>	<u>9.656.910</u>
 Anlægsaktiver		 <u>10.361.294</u>	 <u>9.656.910</u>
 Andre tilgodehavender		0	154.196
Periodeafgrænsningsposter		0	5.082
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>159.278</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>0</u>	 <u>159.278</u>
 Aktiver		 <u>10.361.294</u>	 <u>9.816.188</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Virksomhedskapital		2.700.000	2.700.000
Overført overskud eller underskud		800.279	(197.025)
Egenkapital		3.500.279	2.502.975
Gæld til realkreditinstitutter		5.697.972	5.967.601
Bankgæld		713.289	962.043
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.411.261	6.929.644
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	276.131	307.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.000	21.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		50.380	46.800
Anden gæld		100.243	8.259
Kortfristede gældsforpligtelser		449.754	383.569
Gældsforpligtelser		6.861.015	7.313.213
Passiver		10.361.294	9.816.188
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.700.000	(197.025)	2.502.975
Årets resultat	0	997.304	997.304
Egenkapital ultimo	2.700.000	800.279	3.500.279

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.880	1.800
Renteomkostninger i øvrigt	<u>242.038</u>	<u>78.671</u>
	<u>243.918</u>	<u>80.471</u>
		Investe- rings- ejendomme kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>9.656.910</u>
Kostpris ultimo		<u>9.656.910</u>
Årets dagsværdireguleringer		<u>704.384</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>704.384</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>10.361.294</u>

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. Investeringsejendomme består af ejendommen Østre Ringgade 15, 9330 Dronninglund. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,25% pr. 31.12.17. Værdien er tillagt 50 t.kr. omhandlende den skønsæssige værdi af et udlejet grundstykke, der er tilkøbt matriklen. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,7 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdi med 0,8 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen, det kommende år udgør 918 kr., mod 903 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommen udgør 833 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.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	276.131	271.356	5.697.972	4.608.128
Bankgæld	0	36.154	713.289	516.750
	276.131	307.510	6.411.261	5.124.878

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom ved tinglyst realkreditpantebrev på i alt 6.400 t.kr.

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i fast ejendom ved tinglyst ejerpantebrev på i alt 1.378 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 10.361 t.kr.

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, dog med enkelte reklassifikationer.

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.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

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

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.

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.

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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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