



**K/S Jysk Detail, Rema1000 Esbjerg
N**

Marselis Tværvvej 4
8000 Aarhus C
CVR-nr. 37993379

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.03.2022

Martin Kibsgaard Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Jysk Detail, Rema1000 Esbjerg N

Marselis Tværvej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37993379

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Lars Zülau Henriksen, formand

Hans Erik Musak Pedersen

Per Ladegaard Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for K/S Jysk Detail, Rema1000 Esbjerg N.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.03.2022

Bestyrelse

Lars Zülau Henriksen
formand

Hans Erik Musak Pedersen

Per Ladegaard Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Jysk Detail, Rema1000 Esbjerg N

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Rema1000 Esbjerg N for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 18.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Tarp Byvej 30, 6715 Esbjerg N.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Der er i indeværende regnskabsår indgået købsaftale om køb af nabogrundstykke til brug for udvidelse af ejendommens parkeringsplads. Tilsvarende har selskabet indgået et nyt tillæg til lejekontrakten med ejendommens lejer i forbindelse med købet af nabogrundstykket. Der er mellem parterne aftalt forlængede uopsigeligheder af lejekontrakten. De indgåede aftaler betragtes af selskabet som tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en positiv værdiregulering på t.kr. 420. 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. 27 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. 856. Det er t.kr. 150 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet - primært grundet lavere renteudgifter.

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

Det kan konstateres, at selskabets Lejer, Rema 1000 Danmark A/S, vedbliver at være meget bonitetsstærk.

Virksomhedens lejeindtægter har ikke været påvirket af udbrud og spredning af COVID-19 og det vurderes ikke at have haft negativ indvirkning på ejendommens afkastkrav.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.111.117	1.132.138
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		420.000	321.790
Personaleomkostninger	1	(15.000)	0
Driftsresultat		1.516.117	1.453.928
Andre finansielle omkostninger	2	(266.857)	(356.492)
Årets resultat		1.249.260	1.097.436
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.249.260	1.097.436
Resultatdisponering		1.249.260	1.097.436

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		22.110.000	21.690.000
Materielle aktiver	3	22.110.000	21.690.000
Anlægsaktiver		22.110.000	21.690.000
Andre tilgodehavender		1.318	1.217
Periodeafgrænsningsposter		27.500	0
Tilgodehavender		28.818	1.217
Likvide beholdninger		20.859	0
Omsætningsaktiver		49.677	1.217
Aktiver		22.159.677	21.691.217

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		4.700.000	4.700.000
Overført overskud eller underskud		4.618.736	3.369.476
Egenkapital		9.318.736	8.069.476
Bankgæld		11.802.377	12.433.753
Langfristede gældsforpligtelser	4	11.802.377	12.433.753
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	613.572	591.092
Bankgæld		0	227.862
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.731	22.285
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.440	54.730
Anden gæld		346.821	292.019
Kortfristede gældsforpligtelser		1.038.564	1.187.988
Gældsforpligtelser		12.840.941	13.621.741
Passiver		22.159.677	21.691.217
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.700.000	3.369.476	8.069.476
Årets resultat	0	1.249.260	1.249.260
Egenkapital ultimo	4.700.000	4.618.736	9.318.736

Den vedtægtsmæssig bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

Personaleomkostninger består udelukkende af vederlag til bestyrelsen.

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.143	2.120
Renteomkostninger i øvrigt	264.714	354.372
	266.857	356.492

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	20.476.246
Kostpris ultimo	20.476.246
Dagsværdireguleringer primo	1.213.754
Årets dagsværdireguleringer	420.000
Dagsværdireguleringer ultimo	1.633.754
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.110.000

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

Investerings ejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,75% pr. 31.12.2021 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,8 mio kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2,1 mio. kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen det kommende år udgør 1.297 kr., mod 1.273 kr. indeværende år. Størrelsen på ejendommen udgør 980 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber 2032.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Bankgæld	613.572	591.092	11.802.377	9.784.904
	613.572	591.092	11.802.377	9.784.904

5 Eventualforpligtelser

Der er indgået en betinget købsaftale med REMA Etablering A/S om at erhverve naboejendommen beliggende Tarp Byvej 18, 6715 Esbjerg N. Købesummen kan maksimalt udgøre 4.500 t.kr.

Der etableres på ejendommen yderligere parkeringspladser.

Købsaftalen træder i kraft samme dato som lejers, Rema 1000 Danmark A/S', ibrugtagning af de yderligere parkeringspladser. Overtagelsesdatoen forventes at finde sted i løbet af 2022 og medfører et nyt tillæg til lejekontrakten, hvor lejeforholdet tillægges ny uopsigeligthed fra Lejer på 15 år fra tillæggets ikrafttrædelse.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom, ved tinglyste ejerpantebreve på i alt 17.267 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 22.110 t.kr.

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 andre 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 eksklusiv 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter bestyrelshonorar o.l.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens 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 kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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