



## K/S Jysk Detail, Østerbakken

Marselis Tværvvej 4  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41356618

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.03.2022

---

**Søren Kring**  
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, Østerbakken

Marselis Tværevej 4

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41356618

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Torben Friis Lange, formand

Jørn Lund

Jacob Nord Stensdal

## 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, Østerbakken.

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

**Torben Friis Lange**  
formand

**Jørn Lund**

**Jacob Nord Stensdal**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Østerbakken 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 formål er at investere i ejendommen beliggende Østerbakken 115, 7700 Thisted.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter har forløbet bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. I sidste års regnskab - som var selskabets første regnskabsår - tog dagsværdifastsættelsen udgangspunkt i kostpris med tillæg af omkostninger til anskaffelsen. Årets værdifastsættelse har medført en negativ værdiregulering på t.kr. 60.

Låneomkostninger - som blev betalt i forbindelse med låneudbetalingen - afskrives regnskabsmæssigt i takt med, at lånene afdrages. Årets afskrivning på låneomkostninger er på t.kr. 40 og er i årsrapporten en del af selskabets finansielle omkostninger.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme og afskrivninger på låneomkostninger, har selskabet opnået et resultat på t.kr. 1.280. Det er t.kr. 358 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet. Dette skyldes primært en besparelse på selskabets renteudgifter.

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<br>kr.      | 2020<br>kr.     |
|--|------|------------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>1.516.796</b> | <b>42.948</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | (59.830)         | 0               |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>1.456.966</b> | <b>42.948</b>   |
| Andre finansielle omkostninger               | 1    | (276.972)        | (124.220)       |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>1.179.994</b> | <b>(81.272)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                 |
| Overført resultat                            |      | 1.179.994        | (81.272)        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>1.179.994</b> | <b>(81.272)</b> |



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

|                           | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme      |      | 26.680.000        | 26.739.830        |
| <b>Materielle aktiver</b> | 2    | <b>26.680.000</b> | <b>26.739.830</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>      |      | <b>26.680.000</b> | <b>26.739.830</b> |
| Andre tilgodehavender     |      | 27.068            | 280.685           |
| Periodeafgrænsningsposter |      | 5.835             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>    |      | <b>32.903</b>     | <b>280.685</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>  |      | <b>32.903</b>     | <b>280.685</b>    |
| <b>Aktiver</b>            |      | <b>26.712.903</b> | <b>27.020.515</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2021<br>kr.       | 2020<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 7.000.000         | 7.000.000         |
| Overført overskud eller underskud             |      | 1.098.722         | (81.272)          |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>8.098.722</b>  | <b>6.918.728</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 15.479.847        | 16.365.876        |
| Bankgæld                                      |      | 2.039.774         | 2.694.833         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 3    | <b>17.519.621</b> | <b>19.060.709</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3    | 912.597           | 914.735           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 21.000            | 36.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 40.661            | 40.343            |
| Anden gæld                                    |      | 120.302           | 50.000            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>1.094.560</b>  | <b>1.041.078</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>18.614.181</b> | <b>20.101.787</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>26.712.903</b> | <b>27.020.515</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 4    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2021

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 7.000.000                      | (81.272)                                       | 6.918.728        |
| Årets resultat            | 0                              | 1.179.994                                      | 1.179.994        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>7.000.000</b>               | <b>1.098.722</b>                               | <b>8.098.722</b> |

Den vedtægtsmæssig bestemte stamkapital er fuldt indbetalt.

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|   | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 1.568          | 1.013          |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 275.404        | 123.207        |
|   | <b>276.972</b> | <b>124.220</b> |

## 2 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo                      | 26.739.830                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>26.739.830</b>                 |
| Årets dagsværdireguleringer         | (59.830)                          |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>(59.830)</b>                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>26.680.000</b>                 |

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

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,0% 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. m<sup>2</sup> for ejendommen det kommende år udgør 873 kr. mod 870 kr. i indeværende år.

Størrelsen på ejendommen udgør 2.200 m<sup>2</sup>. Selskabet har overtaget ejendommen pr. 17.08.2020. Selskabet har indgået en lejekontrakt med lejer, hvor den indledende uopsigelighed for lejer udløber i 2031.

## 3 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Forfald inden<br>for 12<br>måneder<br>2020<br>kr. | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2021<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2021<br>kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 912.597   | 914.735   | 15.479.847                                    | 12.154.980                            |
| Bankgæld                       | 0   | 0   | 2.039.774                                     | 800.000                               |
|                                | <b>912.597</b>                                    | <b>914.735</b>                                    | <b>17.519.621</b>                             | <b>12.954.980</b>                     |

#### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme ved tinglyst realkreditpantebrev på 17.910 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på 2.800 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 26.680 t.kr. pr. 31.12.2021.

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.

## Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækker alene perioden 11.05.2020 - 31.12.2020. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene for 2021, som udgør 12 måneder.

## 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 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.

**Andre finansielle omkostninger**

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

**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.