

K/S JYSK DETAIL, TRANBJERG
MARSELIS TVÆRVEJ 4, 8000 AARHUS C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023
10. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. marts 2024

Frederik Baggesgaard Juhl-Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Jysk Detail, Tranbjerg Marselis Tværvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 84 62 20
	Stiftet: 24. marts 2014
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Dan Løkke, formand Knud Kronborg-Jensen Stefan Zætterberg Simonsen
Komplementar	Jysk Detail, Tranbjerg Komplementar ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Hvidbjerg Bank Vævervej 5 8800 Viborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S Jysk Detail, Tranbjerg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2024

Bestyrelse:

Dan Løkke
Formand

Knud Kronborg-Jensen

Stefan Zætterberg Simonsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejerne af K/S Jysk Detail, Tranbjerg

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Tranbjerg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Esbjerg, den 15. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Lindvig Christiansen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26846

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Slet Parkvej 10, 8310 Tranbjerg J.

Indregning og måling af investeringsejendomme

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Der henvises til noten "Investeringsejendomme", hvor effekten af en ændring i afkastkravet er belyst.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi. Dette har medført en værdiændring på 1.179 tkr.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på 1.011 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.277.736	1.131
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.179.000	684
DRIFTSRESULTAT		2.456.736	1.815
Andre finansielle indtægter		27.093	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-294.045	-60
ÅRETS RESULTAT		2.189.784	1.755
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		3.200.000	600
Overført resultat.....		-1.010.216	1.155
I ALT		2.189.784	1.755

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		18.788.000	17.609
Materielle anlægsaktiver.....	2	18.788.000	17.609
ANLÆGSAKTIVER.....		18.788.000	17.609
Andre tilgodehavender.....		11.300	36
Tilgodehavender.....		11.300	36
Likvide beholdninger.....		380.796	187
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		392.096	223
AKTIVER.....		19.180.096	17.832

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Egenkapital.....		4.300.000	4.300
Overført overskud.....		5.693.534	6.704
EGENKAPITAL.....		9.993.534	11.004
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.580.614	6.142
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	8.580.614	6.142
Gæld til realkreditinstitutter.....		300.416	389
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.340	16
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		94.154	93
Anden gæld.....		210.038	188
Kortfristede gældsforpligtelser.....		605.948	686
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.186.562	6.828
PASSIVER.....		19.180.096	17.832
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	4.300.000	6.703.750	0	11.003.750
Forslag til resultatdisponering.....		-1.010.216	3.200.000	2.189.784
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-3.200.000	-3.200.000
Egenkapital 31. december 2023.....	4.300.000	5.693.534	0	9.993.534

NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.644	4	
Finansielle omkostninger i øvrigt	290.401	56	
	294.045	60	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023		14.009.251	
Kostpris 31. december 2023		14.009.251	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023		3.599.749	
Årets værdireguleringer		1.179.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023		4.778.749	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		18.788.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning, detail	
Dagsværdi 31. december 2023		18.788.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		1.179.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen der er beliggende i Tranbjerg omfatter detail. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand. Der er i 2021 aftalt ny uopsigelsesperiode på 8 år, således lejemålet først kan fraflyttes i 2031.

Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrasket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ejendommen i Tranbjerg er en butiksejendom på 1.000 m². Ejendommen er 100% udlejet.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes at udgøre 1.315 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,0 % (uændret fra 2022), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 648 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 648 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 696 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 696 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.881.030	300.416	7.243.922	6.531.227
	8.881.030	300.416	7.243.922	6.531.227

Eventualposter mv.

4

Eventualforpligtelser

Kommanditiselskabet har indgået en ejendomsadministrationsaftale med Taurus Ejendomsadministration. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

Der er ligeledes indgået selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8.881 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 18.788 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Grundejerforeningen Slet Jorder, er det givet anden hæftelse på 50 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 18.788 tkr.

Til sikkerhed for bankmellemværende er der udstedt ejerpantebrev på 2.000 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2023 udgør 18.788 tkr.

Nuværende og fremtidige udlodninger af udbytte fra K/S-et skal godkendes af finanseringsgivere.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Tranbjerg for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger som er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke er selvstændig skattepligtig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.