

# K/S Jysk Detail, Kolding

c/o Blue Capital A/S, Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 35 53 30 01

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december  
12. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 23. marts 2025

---

Frederik Baggesgaard Juhl-Pedersen

# Indholdsfortegnelse

## 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

<b>Selskabet</b>	K/S Jysk Detail, Kolding c/o Blue Capital A/S Marselis Tværvvej 4 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 53 30 01 Stiftet: 5. november 2013 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Bak, formand Jan Olesen Kim Pauly Thomsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Hvidbjerg Bank Vævervej 5 8800 Viborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S Jysk Detail, Kolding.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2025

Bestyrelse:

---

Søren Bak  
Formand

---

Jan Olesen

---

Kim Pauly Thomsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S Jysk Detail, Kolding

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Kolding for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 14. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lasse L. Wolff  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35802

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen beliggende Skovvangen 49, 6000 Kolding.

## **Indregning og måling af investeringsejendomme**

Ejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors afkastkrav ændres eller ejendommens forhold 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 307 tkr.

Renses resultatopgørelsen for dagsværdiregulering på investeringsejendomme, har selskabet opnået et resultat på 686 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	2024 kr.	2023 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>952.660</b>	<b>935</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		307.000	301
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.259.660</b>	<b>1.236</b>
Andre finansielle indtægter		171	0
Andre finansielle omkostninger	1	-266.848	-137
<b>Årets resultat</b>		<b>992.983</b>	<b>1.099</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ekstraordinært udbytte		400.000	400
Overført resultat		592.983	699
<b>I alt</b>		<b>992.983</b>	<b>1.099</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme		15.668.000	15.361
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>15.668.000</b>	<b>15.361</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.668.000</b>	<b>15.361</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		11.073	5
Periodeafgrænsningsposter		1.701	3
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.774</b>	<b>8</b>
Likvide beholdninger		47.578	40
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>60.352</b>	<b>48</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>15.728.352</b>	<b>15.409</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Kommanditistindbetalinger		3.900.000	3.900
Overført overskud		6.562.391	5.970
<b>Egenkapital</b>		<b>10.462.391</b>	<b>9.870</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.716.936	5.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.716.936</b>	<b>5.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		283.172	273
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.696	24
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.316	99
Anden gæld		141.841	143
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>549.025</b>	<b>539</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.265.961</b>	<b>5.539</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>15.728.352</b>	<b>15.409</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	3.900.000	5.969.408	0	9.869.408
Forslag til resultatdisponering		592.983	400.000	992.983
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ekstraordinært udbytte			-400.000	-400.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>3.900.000</b>	<b>6.562.391</b>	<b>0</b>	<b>10.462.391</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
<b>1   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.892	4
Finansielle omkostninger i øvrigt	262.956	133
	<b>266.848</b>	<b>137</b>

---

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	12.201.740
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>12.201.740</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	3.159.260
Årets værdireguleringer	307.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>3.466.260</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>15.668.000</b>

---

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervs- udlejning, detail
Dagsværdi 31. december 2024	15.668.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	307.000

# Noter

## 2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for erhvervsejendom.

Erhvervsejendommen der er beliggende i Kolding omfatter detail. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand på en lejekontrakt med en indledende uopsigelighedsperiode for lejer på 10,5 år med start i 2013.

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 fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommen.

Ejendommen i Kolding er en butiksejendom på 996,50 m<sup>2</sup>. Ejendommen er 100% udlejet.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år vurderes til at udgøre 1.097 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,00 % (uændret fra 2023), som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, 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 540 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 540 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 580 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 580 tkr.

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.000.108	283.172	3.398.169	5.272.855
	<b>5.000.108</b>	<b>283.172</b>	<b>3.398.169</b>	<b>5.272.855</b>

## 4 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

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

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

## Noter

### 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.000 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 15.668 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev på 500 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2024 udgør 15.668 tkr.

For gæld til pengeinstitut er der ydermere stillet følgende sikkerheder:

Transport i lejebetalinger med Jem&Fix A/S som lejer.

Til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Retailpark, Kolding ligger anden hæftelse på 41 tkr. til sikkerhed for ejendommen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Kolding for 2024 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration der 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.