
K/S Jysk Detail, Grenaa

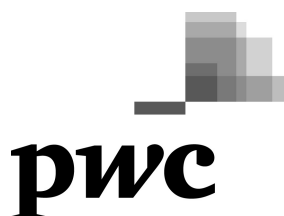
Marselis Tværvej 4, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 40 25 01 74

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på kommanditsel-
skabets ordinære generalfor-
samling den 2 /4 2022

Christian Bille Schøning
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
----------------	---

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
---	---

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	6
---	---

Balance 31. december	7
----------------------	---

Egenkapitalopgørelse	9
----------------------	---

Noter til årsregnskabet	10
-------------------------	----

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Jysk Detail, Grenaa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. marts 2022

Bestyrelse

Michael Pedro Bolt
formand

Thorvald Hjaltelin Hesselholt

Poul Sohl

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Jysk Detail, Grenaa

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Grenaa for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 kommanditselskabet 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 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 25. marts 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor
mne34366

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

K/S Jysk Detail, Grenaa
Marselis Tværvej 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40 25 01 74
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 5. februar 2019
Regnskabsår: 3. regnskabsår
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Michael Pedro Bolt, formand
Thorvald Hjaltelin Hesselholt
Poul Sohl

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Danske Andelskassers Bank A/S
Havnegade 6
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er at eje og drive ejendommen beliggende Hesselvang 7, 8500 Grenaa.

Udvikling i året

Kommanditselskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 846.026, og kommanditselskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 4.974.714.

Selskabets aktiviteter har forløbet tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi. Årets værdifastsættelse har medført en positiv værdiregulering på TDKK 324. 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 TDKK. 21 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 TDKK 543. Det er TDKK 19 bedre end oprindeligt budgetteret i prospektet.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		660.625	662.029
Værdireguleringer af investeringsaktiver		323.811	620.844
Bruttofortjeneste		984.436	1.282.873
Finansielle omkostninger		-138.410	-138.789
Resultat før skat		846.026	1.144.084
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		846.026	1.144.084

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	846.026	1.144.084
	846.026	1.144.084

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		12.730.735	12.406.924
Materielle anlægsaktiver	1	12.730.735	12.406.924
Anlægsaktiver		12.730.735	12.406.924
Periodeafgrænsningsposter		5.286	0
Tilgodehavender		5.286	0
Omsætningsaktiver		5.286	0
Aktiver		12.736.021	12.406.924

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Kommanditselskabskapital		3.550.000	3.550.000
Overført resultat		1.424.714	578.688
Egenkapital		4.974.714	4.128.688
Gæld til realkreditinstitutter		6.499.989	7.023.130
Kreditinstitutter		638.785	609.674
Langfristede gældsforpligtelser	2	7.138.774	7.632.804
Gæld til realkreditinstitutter	2	409.401	409.124
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.500	1.999
Gæld til komplementarselskabet		54.265	52.229
Anden gæld		138.367	182.080
Kortfristede gældsforpligtelser		622.533	645.432
Gældsforpligtelser		7.761.307	8.278.236
Passiver		12.736.021	12.406.924
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

Egenkapitalopgørelse

	Kommandit- selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	3.550.000	578.688	4.128.688
Årets resultat	0	846.026	846.026
Egenkapital 31. december	3.550.000	1.424.714	4.974.714

Noter til årsregnskabet

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	11.786.080
Kostpris 31. december	11.786.080
Værdireguleringer 1. januar	620.844
Årets værdireguleringer	323.811
Værdireguleringer 31. december	944.655
Regnskabsmæssig værdi 31. december	12.730.735

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2021 DKK	2020 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	12.730.735	12.406.924
Værdiregulering, resultatopgørelse	323.811	620.844
Budgetteret afkastkrav	7,25 %	7,25 %
Stigning i markedsleje	2,53 %	0,58 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %	0 %
Udvendige vedligeholdelsesomkostninger pr. m2	21	21

Noter til årsregnskabet

1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	6,75	7,25	7,75
Dagsværdi	11.909.400	12.730.736	13.673.800
Ændring i dagsværdi	-821.336	0	943.064

Noter til årsregnskabet

2 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2021 DKK	2020 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.860.526	5.383.615
Mellem 1 og 5 år	1.639.463	1.639.515
Langfristet del	6.499.989	7.023.130
Inden for 1 år	409.401	409.124
	6.909.390	7.432.254
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	0	16.834
Mellem 1 og 5 år	638.785	592.840
Langfristet del	638.785	609.674
Inden for 1 år	0	0
	638.785	609.674

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på	12.730.735	12.406.924
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.300, der giver pant i investeringsejendommen til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.730.735	12.406.924
Banken har endvidere transport i huslejeindtægter.		
Eventualforpligtelser		
Kommanditselskabet har indgået en selskabsadministrationsaftale med Blue Capital A/S. Denne kan opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst ved udgangen af 2024. Restløbetiden udgør 3,5 år og svarer til en forpligtelse på DKK 307.500 (2021-niveau).		

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Grenaa for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der omkostningsføres ikke skatter i virksomhedsregnskabet, idet årets skat afhænger af private indkomstforhold og skattemæssige dispositioner.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De budgetterede pengestrømme divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.