

## K/S Jysk Detail, Ikast - Bording

c/o Vistisen & Lunde, Guldborgvej 1 , 7400 Herning

CVR-nr. 31 09 16 16

## Årsrapport for 2014

8. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2015

---

Jørn Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Jysk Detail, Ikast - Bording.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. maj 2015

### Komplementar

Jysk detail, Ikast-Bording ApS

#### Bestyrelse

Jørn Andersen  
formand

Michael Rosenberg Madsen

Peter Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejeren i K/S Jysk Detail, Ikast - Bording*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Ikast - Bording for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note "andre forhold" i regnskabet, hvoraf blandt andet fremgår, at fortsat drift er betinget af opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter samt at løbende indbetalinger fra kommanditister modtages som planlagt.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 6. maj 2015

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Jysk Detail, Ikast - Bording  
c/o Vistisen & Lunde, Guldborgvej 1  
7400 Herning

CVR-nr.: 31 09 16 16  
Stiftet: 22. november 2007  
Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

### Bestyrelse

Jørn Andersen  
Michael Rosenberg Madsen  
Peter Mortensen

Jysk detail, Ikast-Bording ApS

### Revision

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering i fast ejendom samt udvikling, administration og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed om going concern

Selskabets gæld til kreditinstitutter løber i henhold til de indgåede låneaftaler indtil videre, og afvikles i henhold til de af virksomheden lagte budgetter. Fortsat drift er derfor betinget af at de nuværende kreditfaciliteter fortsat stilles til rådighed samt at løbende indbetalinger fra kommanditister modtages som planlagt.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

Selskabet har den 5. marts 2014 fået udbetalt erstatning vedrørende den brændte ejendom i Bording. Erstatningen beløber sig til kr. 9.700.000 som er blevet anvendt til nedbringelse af prioritetsgælden i selskabet.

Endvidere er den tilbageværende grund/matrikel beliggende i Bording solgt for kr. 656.000.

### Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning har ankerlejereren i selskabets tilbageværende investeringsejendom opsagt sit lejemål, hvilket medfører en reduktion i den samlede lejeindtægt på 86% indtil en ny lejer er fundet.

Derudover er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter regnskabsårets afslutning som har betydning for aflæggelse af årsrapporten.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	2014	2013
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>503.888</b>	<b>651.476</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-190.599	748.559
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>313.289</b>	<b>1.400.035</b>
Andre finansielle indtægter	4.504	116
Finansielle omkostninger	1 -400.184	-691.812
<b>Årets resultat</b>	<b>-82.391</b>	<b>708.339</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-82.391	708.339
	<b>-82.391</b>	<b>708.339</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2014	2013
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	13.243.250	23.789.850
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.243.250</b>	<b>23.789.850</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>13.243.250</b>	<b>23.789.850</b>
Andre tilgodehavender	107	107
Periodeafgrænsningsposter	24.997	23.284
<b>Tilgodehavender</b>	<b>25.104</b>	<b>23.391</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>929.471</b>	<b>360.180</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>954.575</b>	<b>383.571</b>
<b>Aktiver</b>	<b>14.197.825</b>	<b>24.173.421</b>

### Passiver

Virksomhedskapital	4.662.128	3.918.938
Opskrivninger	0	1.279.742
Overført resultat	748.409	-448.942
<b>Egenkapital</b>	<b>5.410.537</b>	<b>4.749.738</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.531.937	11.477.928
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.531.937</b>	<b>11.477.928</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	55.434	348.138
Kreditinstitutter	4.606.265	7.182.297
Gæld til tilknyttede virksomheder	223.472	204.004
Anden gæld	370.180	211.316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.255.351</b>	<b>7.945.755</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>8.787.288</b>	<b>19.423.683</b>
<b>Passiver</b>	<b>14.197.825</b>	<b>24.173.421</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	4	
<b>Andre forhold</b>	5	

## Noter til årsrapporten

		2014 DKK	2013 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		12.126	11.146	
Andre finansielle omkostninger		388.058	680.666	
		<u>400.184</u>	<u>691.812</u>	
<b>2 Egenkapital</b>				
	Virksomheds- kapital	Opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	3.918.938	1.279.742	-448.942	4.749.738
Indskud	743.190	0	0	743.190
Reserver for nettoopskrivn	0	-1.279.742	1.279.742	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-82.391</u>	<u>-82.391</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>4.662.128</u>	<u>0</u>	<u>748.409</u>	<u>5.410.537</u>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.887.728 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.587.371, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 13.243.250.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, har selskabet udstedt skadeløsbrev på i alt DKK 1.000.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 10.500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for pengeinstitut.

### 5 Andre forhold

Fortsat drift er betinget af at de nuværende kreditfaciliteter opretholdes og afvikles i henhold til selskabets budgetter for de kommende år, og herunder at indbetalinger fra kommanditister forløber som planlagt.

Endvidere gør vi opmærksom på, at ankerlejeren efter regnskabsårets udløb har opsagt sin lejeaftale med selskabet, hvilket medfører er reduktion i den samlede lejeindtægt på 86% indtil en ny lejer er fundet.

Samlet set medfører dette at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Ikast - Bording for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald eksklusiv moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af bygninger samt administration.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, amortisering af realkreditlån samt gebyrer.

### Skat af årets resultat

Da virksomheden ikke er et selvstændigt skattesubjekt, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i kommanditisternes indkomst- og formueforhold.

### Materielle anlægsaktiver

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Grunde afskrives ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

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