

K/S Jysk Detail, Ikast - Bording

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

CVR-nr. 31 09 16 16

Årsrapport for 2017

11. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. April 2018

Peter Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. marts 2018

Jysk detail, Ikast-Bording ApS

Bestyrelse

Jørn Andersen
formand

Michael Rosenberg Madsen

Peter Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Ikast - Bording for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note "andre forhold" i regnskabet, hvoraf fremgår, at fortsat drift er betinget af opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter samt at løbende indbetalinger fra kommanditister modtages som planlagt. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revision 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 revisionen 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.

Herning, den 5. marts 2018

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Carsten Bo Jensen, MNE-nr. 32231

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 er væsentligt påvirket af nedskrivning af selskabets ejendom med 10,1 mio.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Bruttotab	-139.919	-136.215
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-10.100.053	-146.599
Resultat af primær drift	-10.239.972	-282.814
Finansielle omkostninger	1 -181.380	-237.707
Resultat før skat	-10.421.352	-520.521
Skat af årets resultat	2 0	0
Årets resultat	-10.421.352	-520.521
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-10.421.352	-520.521
	-10.421.352	-520.521

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	2.850.000	12.950.053
Materielle anlægsaktiver	2.850.000	12.950.053
Anlægsaktiver	2.850.000	12.950.053
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.634	0
Andre tilgodehavender	19.795	0
Tilgodehavender	62.429	0
Likvide beholdninger	274.123	384.731
Omsætningsaktiver	336.552	384.731
Aktiver	3.186.552	13.334.784

Passiver

Virksomhedskapital	8.148.128	6.732.128
Overført resultat	-10.142.036	279.316
Egenkapital	-1.993.908	7.011.444
Gæld til realkreditinstitutter	3.237.373	3.587.371
Langfristede gældsforpligtelser	3.237.373	3.587.371
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	349.998	0
Kreditinstitutter	848.159	1.899.443
Gæld til tilknyttede virksomheder	289.459	265.514
Anden gæld	421.364	571.012
Periodeafgrænsningsposter	34.107	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.943.087	2.735.969
Gældsforpligtelser	5.180.460	6.323.340
Passiver	3.186.552	13.334.784
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Andre forhold	6	

Noter til årsrapporten

	2017 DKK	2016 DKK	
1 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	15.820	14.423	
Andre finansielle omkostninger	165.560	223.284	
	<u>181.380</u>	<u>237.707</u>	
2 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
3 Egenkapital			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	6.732.128	279.316	7.011.444
Kapitalforhøjelse	1.416.000	0	1.416.000
Årets resultat	0	-10.421.352	-10.421.352
Egenkapital pr. 31. december	<u>8.148.128</u>	<u>-10.142.036</u>	<u>-1.993.908</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.837.382 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.657.635, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 2.850.000.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev samt ejerpantebreve på i alt DKK 11.500.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

6 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.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Ikast - Bording for 2017 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.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

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.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.