

K/S Jysk Detail, Ikast - Bording

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

CVR-nr. 31 09 16 16

Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2016

Jørn Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. april 2016

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 18. april 2016

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

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

Regnskabsåret blev som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	532.688	503.888
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-146.599	-190.599
Resultat af primær drift	386.089	313.289
Andre finansielle indtægter	0	4.504
Finansielle omkostninger	1 -334.661	-400.184
Årets resultat	51.428	-82.391
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	51.428	-82.391
	51.428	-82.391

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	13.096.652	13.243.250
Materielle anlægsaktiver	13.096.652	13.243.250
Anlægsaktiver	13.096.652	13.243.250
Andre tilgodehavender	9.906	107
Periodeafgrænsningsposter	0	24.997
Tilgodehavender	9.906	25.104
Likvide beholdninger	291.694	929.471
Omsætningsaktiver	301.600	954.575
Aktiver	13.398.252	14.197.825

Passiver

Virksomhedskapital	5.382.128	4.662.128
Overført resultat	799.837	748.409
Egenkapital	6.181.965	5.410.537
Gæld til realkreditinstitutter	3.587.371	3.531.937
Langfristede gældsforpligtelser	3.587.371	3.531.937
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	0	55.434
Kreditinstitutter	2.891.636	4.606.265
Gæld til tilknyttede virksomheder	242.966	223.472
Anden gæld	494.314	370.180
Kortfristede gældsforpligtelser	3.628.916	5.255.351
Gældsforpligtelser	7.216.287	8.787.288
Passiver	13.398.252	14.197.825
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	
Eventualforpligtelser	5	
Andre forhold	6	

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK	
1 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13.228	12.126	
Andre finansielle omkostninger	321.433	388.058	
	<u>334.661</u>	<u>400.184</u>	
2 Egenkapital			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	4.662.128	748.409	5.410.537
Indskud	720.000	0	720.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>51.428</u>	<u>51.428</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>5.382.128</u>	<u>799.837</u>	<u>6.181.965</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.537.383 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 13.096.652.

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 Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en tvist med en samarbejdspartner. Såfremt udfaldet går imod selskabet, vil den maksimale omkostning udgøre DKK 42.200.

Noter til årsrapporten

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.

Endvidere gør vi opmærksom på, at ankerlejeren efter regnskabsårets udløb har opsagt sin lejeaftale med selskabet, hvilket medfører en 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 2015 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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
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 nominal værdi.