

## **K/S Jysk Detail, Ikast - Bording**

c/o Nova Group ApS

Studsgade 44 st., 8000 Århus C

CVR-nr. 31 09 16 16

## **Intern årsrapport for 2010**

4. regnskabsår

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors påtegning .....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Beretning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	11

## Ledelsepåtegning

### Generelt

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2010 for K/S Jysk Detail, Ikast - Bor-  
ding.

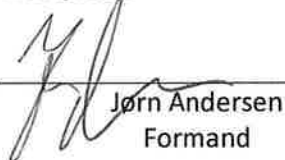
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af  
selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 11/2 2011.

### Bestyrelse



Jørn Andersen  
Formand



Lars Juel Nielsen



Peter Mortensen

## **Den uafhængige revisors påtegning**

Vi har revideret efterfølgende interne årsregnskab, der, bortset fra yderligere specifikationer og oplysninger, er i overensstemmelse med det eksterne årsregnskab for K/S Jysk Detail, Ikast - Bording for 2010, som vi har forsynet med følgende påtegning:

### **Til Kommanditister og Komplementar i K/S Jysk Detail, Ikast - Bording**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jysk Detail, Ikast - Bording for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi har i tilknytning til revisionen gennemlæst ledelsesberetningen og afgivet udtalelse herom.

#### **Ledelsens ansvar**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

#### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger

Selskabets gæld til pengeinstitutter udgøres af et låneforhold med Roskilde Bank. Vi henviser til omtale af usikkerhed ved låneforholdet i ledelsesberetningen.

### 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 11/12 2011.

### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

  
Carsten Bo Jensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

K/S Jysk Detail, Ikast - Bording  
c/o Nova Group ApS  
Studsgade 44 st.  
8000 Århus C

CVR-nr.: 31 09 16 16  
Stiftet: 22. november 2007  
Hjemsted: Århus  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Kommanditister**

Anders Bøje  
Merete Ipsen  
Kristian Arnøje  
Peter Mortensen  
Lars Juel Nielsen  
Flemming Christensen  
Jørn Andersen  
Tommy Sig Weibel  
MRM Holding ApS

**Bestyrelse**

Jørn Andersen  
Lars Juel Nielsen  
Peter Mortensen

**Komplementar**

Jysk Detail, Ikast-Bording ApS

**Revision**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

**Pengeinstitut**

Roskilde Bank  
Algade 14  
4000 Roskilde

## Beretning

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet består i lighed med tidligere år i at investere i fast ejendom samt udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i regnskabsåret**

Selskabets ledelse har gennem de seneste måneder foretaget forhandlinger vedrørende en forlængelse af lejekontrakten med Superbest.

Regnskabsårets resultat blev som forventet. For det kommende regnskabsår forventes et tilsvarende resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets gæld til pengeinstitutter vedrører lån og kreditter etableret i Roskilde Bank. Dette låneforhold løber i henhold til de indgåede låneaftaler indtil videre, og der er ikke modtaget anmodning om indfrielse af den etablerede gæld. Der er dog mulighed for, at låneforholdet skal bringes til ophør, og ledelsen er derfor opmærksom på, at der kan opstå behov for, at der skal foretages refinansiering af gæld til pengeinstitutter.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Ikast- Bording for 2010 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

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

### **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 en restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, som skønnes at udgøre 50 år.

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 15.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2010	2009	
	DKK	DKK 1.000	Note
Lejeindtægter .....	1.565.358	1.532	1
Andre eksterne omkostninger .....	133.730	135	2
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.431.628</b>	<b>1.397</b>	
Afskrivninger .....	241.579	242	
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.190.049</b>	<b>1.155</b>	
Finansielle indtægter .....	104	46	3
Finansielle omkostninger .....	787.867	1.060	4
	<u>787.763</u>	<u>1.014</u>	
<b>Årets resultat</b>	<b><u>402.286</u></b>	<b><u>141</u></b>	
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat .....	<u>402.286</u>	<u>141</u>	
	<b><u>402.286</u></b>	<b><u>141</u></b>	

Balance pr. 31. december

Aktiver	2010 DKK	2009 DKK 1.000	Note
Grunde og bygninger .....	23.475.005	23.717	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.475.005</b>	<b>23.717</b>	5
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>23.475.005</b>	<b>23.717</b>	
Likvide beholdninger .....	34.525	186	
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>34.525</b>	<b>186</b>	
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>34.525</b>	<b>186</b>	
<b>Aktiver</b>	<b>23.509.530</b>	<b>23.902</b>	
<b>Passiver</b>			
Stamkapital .....	2.442.229	2.413	
Overført resultat .....	121.748	-281	
<b>Egenkapital</b>	<b>2.563.977</b>	<b>2.132</b>	6
Gæld til realkreditinstitutter .....	12.502.497	12.825	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.502.497</b>	<b>12.825</b>	7
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år .....	316.577	303	
Gæld til pengeinstitutter .....	7.605.944	8.152	
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	165.038	151	
Anden gæld .....	355.497	339	8
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.443.056</b>	<b>8.945</b>	
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>20.945.553</b>	<b>21.770</b>	
<b>Passiver</b>	<b>23.509.530</b>	<b>23.902</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 9

**Noter**

	2010	2009	Note
	DKK	DKK 1.000	
<b>Lejeindtægter</b>			<b>1</b>
Lejeindtægt .....	1.557.002	1.527	
Skatter og afgifter, erhverv .....	8.256	5	
Gebyrindtægter .....	100	0	
	<u>1.565.358</u>	<u>1.532</u>	
<b>Andre eksterne omkostninger</b>			<b>2</b>
Renholdelse .....	937	2	
Vedligeholdelse .....	1.775	10	
Forbrugsafgifter erhvervsleje .....	1.690	0	
Ejendomsskat .....	26.345	25	
Forsikringer .....	32.086	28	
	<u>62.833</u>	<u>65</u>	
<b>Lokaleomkostninger</b>			
Porto og gebyr .....	932	1	
Ejendomsadministration .....	7.824	10	
Selskabsadministration .....	26.908	23	
Honorar til komplementar .....	12.500	13	
Revision og regnskabsassistance .....	15.000	17	
Konsulenthonorar .....	6.502	5	
Advokathonorar .....	0	-1	
Mæglerløn .....	0	3	
Møder .....	1.231	1	
	<u>70.897</u>	<u>70</u>	
<b>Administrationsomkostninger</b>			
<b>Andre eksterne omkostninger</b>	<u>133.730</u>	<u>135</u>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>3</b>
Renter pengeinstitutter .....	104	0	
Renter tilgodehavender .....	0	46	
	<u>104</u>	<u>46</u>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>4</b>
Renter realkreditinstitutter .....	274.326	510	
Renter pengeinstitutter .....	482.436	529	
Renter mellemregning .....	8.902	8	
Ikke fradragsberettiget renter .....	3.461	1	
Gebyrer .....	5.191	2	
Låneomkostninger .....	13.551	10	
	<u>787.867</u>	<u>1.060</u>	

**Noter**

	2010 DKK	2009 DKK 1.000	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris pr. 1. januar .....	24.240.005		
Kostpris pr. 31. december	24.240.005		
Afskrivninger pr. 1. januar .....	523.421		
Årets afskrivninger .....	241.579		
Afskrivninger pr. 31. december	765.000		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>23.475.005</u>		
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>
	Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar .....	2.412.672	-280.538	2.132.134
Indskud .....	29.557	0	29.557
Årets resultat .....	0	402.286	402.286
Egenkapital pr. 31. december	<u>2.442.229</u>	<u>121.748</u>	<u>2.563.977</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>7</b>
	Afdrag som forfalder efter 5 år	Afdrag som forfalder inden for 1 år	Gæld pr. 31. december
Nykredit .....	11.442.771	323.531	13.100.643
Amortisering .....	-245.937	-6.954	-290
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<u>11.196.834</u>	<u>316.577</u>	<u>12.819.074</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>11.196.834</u>	<u>316.577</u>	<u>12.819.074</u>
<b>Anden gæld</b>			<b>8</b>
Deposita .....		223.142	223
Omkostninger .....		39.727	20
Moms mv. ....		92.628	96
		<u>355.497</u>	<u>339</u>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>9</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 23.475.005.			