

**BDO ScanRevision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
www.bdo.dk

Åboulevarden 11-13  
DK-8000 Århus C  
Tlf: 89 30 78 00, Fax: 89 30 78 01  
E-mail: Aarhus@bdo.dk

**K/S JYSK DETAIL, IKAST-BORDING**

**INTERN ÅRSRAPPORT**

**2007**

**1. REGNSKABSÅR**

**CVR-NR. 31 09 16 16**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b> .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelses påtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 22. november 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapital.....	11
Noter.....	11-16
Skattemæssige specifikationer.....	17-19

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	K/S Jysk Detail, Ikast-Bording Fredriksgade 78, C 8000 Århus C  CVR-nr.: 31 09 16 16 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 22. november - 31. december
<b>Kommanditister</b>	Anders Boje Merete Ipsen Kristian Arnøje Peter Mortensen Lars Juel Nielsen Flemming Christensen Jørn Andersen Tommy Sig Weibel MRM Holding ApS
<b>Bestyrelse</b>	Jørn Andersen Lars Juel Nielsen Peter Mortensen
<b>Komplementar</b>	Jysk Detail, Ikast-Bording ApS
<b>Revisor</b>	BDO ScanRevision Statsautoriseret revisionsaktieselskab Åboulevarden 11-13 8000 Århus C
<b>Pengeinstitut</b>	Roskilde Bank Algade 14 4000 Roskilde
<b>Advokat</b>	Advokatselskabet Per Jørgensen Filosofgangen 18 5100 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 for K/S Jysk Detail, Ikast-Bording.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 7. maj 2008

Bestyrelse:

---

Jørn Andersen  
Formand

---

Lars Juel Nielsen

---

Peter Mortensen

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING**

### **Til kommanditisterne i K/S Jysk Detail, Ikast-Bording.**

Vi har revideret årsrapporten for K/S Jysk Detail, Ikast-Bording for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2007, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsrapporten**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 årsrapporten.

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 ERKLÆRING

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2007 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Århus, den 7. maj 2008

B D O S c a n R e v i s i o n  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Niels Balshøj  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Aktivitet**

Virksomhedens aktivitet består i at investere i fast ejendom samt at udvikle, administrere og udleje fast ejendom.

### **Det regnskabsmæssige resultat**

Årets resultat på -44 tkr. er tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Jysk Detail, Ikast-Bording for 2007 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten omfatter virksomhedens forhold.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### GENERELT

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

#### Skatter

Da virksomheden er et skattemæssigt transparent subjekt, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehaverens samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.



## BALANCEN

### Anlægsaktiver

Anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Scrapværdien på ejendommene er anslået til kr. 10.000.000. Der afskrives ikke på grundene.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

	<b>Brugstid</b>
Ejendomme.....	50 år

Aktiver med en kostpris på under 11.600 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab, opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 22. NOVEMBER 31. DECEMBER**

	Note	2007 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....	1	<b>246.301</b>
Ejendomsomkostninger.....	2	-4.494
<b>DÆKNINGSBIDRAG</b> .....		<b>241.807</b>
Administrationsomkostninger.....	3	-27.953
<b>DRIFTSRESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b> .....		<b>213.854</b>
Afskrivninger.....	4	-40.263
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>173.591</b>
Finansielle indtægter.....		1.867
Finansielle omkostninger.....	5	-219.267
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-43.809</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2007 kr.</b>
Ejendomme.....		24.192.867
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>6</b>	<b>24.192.867</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....		<b>24.192.867</b>
Tilgodehavende fra salg.....		307.335
Andre tilgodehavender.....		517.994
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>825.329</b>
Indestående i pengeinstitutter.....		498.159
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<b>498.159</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....		<b>1.323.488</b>
<b>AKTIVER</b> .....		<b>25.516.355</b>
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b> .....		<b>1.431.191</b>
Skyldig købesum.....		23.386.700
Mellemregning, komplementar.....		130.000
Deposita.....		218.884
Anden gæld.....	8	349.580
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....		<b>24.085.164</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<b>24.085.164</b>
<b>PASSIVER</b> .....		<b>25.516.355</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	9	

**EGENKAPITAL**

	<b>2007</b> kr.
Årets resultat.....	-43.809
Kommanditisternes kontante indskud (note 6).....	1.475.000
<b>ÅRETS KAPITALÆNDRING.....</b>	<b>1.431.191</b>
Egenkapital 22. november .....	0
<b>EGENKAPITAL 31. DECEMBER.....</b>	<b>1.431.191</b>

## NOTER

	2007 kr.	Note
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1</b>
Huslejeindtægter.....	244.136	
Skatter.....	2.165	
	<b>246.301</b>	
 <b>Ejendomsomkostninger</b>		 <b>2</b>
Forsikringer og ejendomsskat.....	4.494	
	<b>4.494</b>	
 <b>Administrationsomkostninger</b>		 <b>3</b>
Selskabsadministration.....	5.000	
Ejendomsadministration.....	7.500	
Revisor.....	15.000	
Bankgebyrer.....	453	
	<b>27.953</b>	
 <b>Afskrivninger</b>		 <b>4</b>
Ejendomme.....	40.263	
	<b>40.263</b>	
 <b>Finansielle omkostninger</b>		 <b>5</b>
Rest købesum.....	219.267	
	<b>219.267</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 22. november 2007.....	24.233.130
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2007.....	<b>24.233.130</b>
Afskrivninger 22. november 2007.....	0
Årets afskrivninger .....	40.263
Afskrivninger 31. december 2007.....	<b>40.263</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2007.....</b>	<b>24.192.867</b>
Ejendomsværdi 1. oktober 2007.....	11.700.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>
<p>Ud over egenkapitalen i selskabet hæfter kommanditisterne med den ikke indbetalte del af kommanditkapitalen. Dette beløb kan opgøres således:</p>	
	<b>Antal andele</b>
Samlet kommanditkapital jf. kommanditselskabskontrakten § 2.....	100 9.200.000
Indskud fra kommanditister.....	-1.475.000
Indskudt skattebesparelse.....	0
<b>Samlet resthæftelse.....</b>	<b>7.725.000</b>
<b>Anders Boje (10 andele)</b>	
Indskudt kapital.....	160.000
Køb komplementarselskab.....	-12.500
	<b>147.500</b>

## NOTER

		Note
<b>Merete Ipsen (20 andele)</b>		<b>7</b>
Indskudt kapital.....	320.000	
Køb komplementarselskab.....	-25.000	
	<b>295.000</b>	
<b>Kristian Arnøje (8 andele)</b>		
Indskudt kapital.....	108.000	
Køb komplementarselskab.....	-10.000	
	<b>98.000</b>	
<b>Peter Mortensen (20 andele)</b>		
Indskudt kapital.....	320.000	
Køb komplementarselskab.....	-25.000	
	<b>295.000</b>	
<b>Lars Juel Nielsen (10 andele)</b>		
Indskudt kapital.....	160.000	
Køb komplementarselskab.....	-12.500	
	<b>147.500</b>	
<b>Flemming Christensen (10 andele)</b>		
Indskudt kapital.....	160.000	
Køb komplementarselskab.....	-12.500	
	<b>147.500</b>	
<b>Jørn Andersen (10 andele)</b>		
Indskudt kapital.....	160.000	
Køb komplementarselskab.....	-12.500	
	<b>147.500</b>	

## NOTER

		<b>Note</b>
<b>Tommy Sig Weibel (6 andele)</b>		<b>7</b>
Indskudt kapital.....	96.000	
Køb komplementarselskab.....	-7.500	
	<b>88.500</b>	
<b>MRM Holding ApS (6 andele)</b>		
Indskudt kapital.....	96.000	
Køb komplementarselskab.....	-7.500	
	<b>88.500</b>	
<b>Indskudt i alt.....</b>	<b>1.475.000</b>	
	<b>2007</b>	
	kr.	
<b>Anden gæld</b>		<b>8</b>
Diverse omkostningskreditorer.....	22.500	
Advokat.....	266.045	
Moms.....	61.035	
	<b>349.580</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.110 tkr., er der givet pant i grund og ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2007 udgør i alt 24.193 tkr. Provenuet fra lånet er først udbetalt i 2008.

Der var på status tidspunktet ikke indgået en endelig aftale om restfinansieringen. I de første måneder af 2008 er der imidlertid indgået aftale med Roskilde Bank om et lån på 9.200 tkr. med sikkerhed i ejer pantebrev på ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2007 udgør i alt 24.193 tkr.



## SKATTEMÆSSIGE SPECIFIKATIONER

### Skattemæssig indkomstpåvirkning

	Total kr.	Pr. andel kr.
Driftsresultat 2007 for K/S Jysk Detail, Ikast-Bording.....	173.591	1.736
Tilbageført regnskabsmæssige afskrivninger.....	40.263	403
Skattemæssige afskrivninger 5% af kr. 14.918.400.....	-1.042.290	10.423
<b>Andel i overskud af udlejningsejendomme (Selvangivelsens rubrik 111).....</b>	<b>-828.436</b>	<b>-8.284</b>
<b>Finansielle indtægter (selvangivelsens rubrik 114).....</b>	<b>1.867</b>	<b>19</b>
<b>Finansielle omkostninger (Selvangivelsens rubrik 117).....</b>	<b>-219.267</b>	<b>-2.193</b>
Skattemæssig indkomstpåvirkning i alt.....	-1.045.836	-10.458
<b>Opgørelse af afskrivningsberettiget anskaffelsessum for ejendommene</b>		
Grunde.....		2.154.200
Afskrivningsberettigede bygninger.....		20.845.800
<b>Anskaffelsessum i alt.....</b>		<b>23.000.000</b>
Afskrivningsberettiget del.....		20.845.800
Akkumuleret afskrivninger primo.....		0
Årets afskrivninger (5%).....		1.042.290
Akkumuleret afskrivninger ultimo (5%).....		1.042.290

## SKATTEMÆSSIGE SPECIFIKATIONER

	<b>2007</b>
	kr.
<b>Indskudskonto</b>	
Primo.....	0
Årets indskud jf. note 6.....	1.475.000
	<b>1.475.000</b>

### Kapitalafkastgrundlag (v/ 100 andele)

	<b>31/12 2007</b>	<b>22/11 2007</b>
Ejendom.....	24.219.780	24.219.780
Tilgodehavender.....	307.335	0
Periodiseringer.....	517.994	0
Likvidebeholdninger.....	425.520	0
<b>AKTIVER.....</b>	<b>25.470.629</b>	<b>24.219.780</b>
Skyldig købesum.....	23.386.700	24.219.780
Gæld Jysk Detail, Ikast-Bording ApS.....	125.000	0
Anden gæld.....	349.579	0
Deposita.....	218.884	0
<b>GÆLD.....</b>	<b>24.080.163</b>	<b>24.219.780</b>
<b>Afkastgrundlag.....</b>	<b>1.390.466</b>	<b>0</b>

## SKATTEMÆSSIGE SPECIFIKATIONER

2007  
kr.

### Fradragskonto pr. andel

#### Maksimalt skattemæssigt fradrag

Indskud.....	92.000
Pro rata selvskyldner kaution overfor Nykredit.....	50.000
	<b>142.000</b>

**Fradragskonto pr. andel i alt pr. 1. juli 2007..... 142.000**

Skattemæssigt resultat før fradrag af afskrivninger.....	2.139
Skattemæssige afskrivninger.....	-10.423

**Fradragskonto pr. andel i alt pr. 31. december 2007..... 133.716**

#### Udfyldelse af selvangivelsen for indkomståret 2007

Ovenstående opgørelse er udarbejdet til brug ved kommanditisternes udfærdigelse af selvangivelsen for 2007.

Opgørelsen er udarbejdet under følgende forudsætninger:

1. Beskatningen sker under anvendelse af virksomhedsskatteloven.
2. Der foretages maksimale skattemæssige afskrivninger på ejendommen.

I tilfælde af at forudsætningerne ikke er gældende for den enkelte kommanditist, må vi henvise kommanditiserne til selv at udarbejde opgørelserne eller eventuelt at søge assistance hertil.

#### Den enkelte kommanditist skal udfylde følgende rubrikker på den udvidede selvangivelse (Pr. 10 andele af kr. 12.500,00):

**Rubrik 111: kr. -82.844,00** (Overskud af selvstændig virksomhed før renter og før overførsel fra konto for opsparat overskud)

**Rubrik 114: kr. 187,00** (Renteindtægter i virksomhed)

**Rubrik 117: kr. 21.927,00** (Renteudgifter i virksomhed)

**Rubrik 151: Sæt kryds ved ja** (Ønskes beskatning efter reglerne i virksomhedsordningen?)