

**K/S Jernbanegade 42, Frederikssund**

**Magnoliavej 12 B, 5250 Odense**

---

**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 26 36 57 91**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2017.

---

Anders Holmsberg  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S Jernbanegade 42, Frederikssund.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. marts 2017

### **Bestyrelse**

Uffe Kirkegaard Jørgensen

### **Komplementar**

Jernbanegade 42 Frederikssund, 2001 ApS

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S Jernbanegade 42, Frederikssund**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jernbanegade 42, Frederikssund for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 selskabet 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på note 1 "Usikkerhed om going concern", hvori ledelsen forudsætter, at kommanditisterne, som hidtil, foretager indbetalingerne, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

#### **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 fejl-information, 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

### **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.

København, den 16. marts 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S Jernbanegade 42, Frederikssund  
Magnoliavej 12 B  
5250 Odense

CVR-nr.: 26 36 57 91  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
15. regnskabsår

### Bestyrelse

Uffe Kirkegaard Jørgensen

### Komplementar

Jernbanegade 42, Frederikssund, 2001 ApS

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Udlejning og administration af ejendommen, beliggende Jernbanegade 42A, 3600 Frederikssund.

### **Usikkerhed om going concern**

En af selskabets lejere gik i 2014 konkurs og lejemålet har derfor stået tomt i 2015 og 2016. Lejemålet er udlejet pr. 1. marts 2017

Selskabets fortsatte drift forudsætter formodentlig fremadrettet at selskabets kommanditister som hidtil foretager de fornødne indbetalinger til at opretholde den nuværende kreditramme, og afvikling af gæld.

Da kommanditisterne hæfter som selvskyldnerkautionister for bankgæld, er det ledelsens opfattelse, at kommanditistene vil foretage de fornødne indbetalinger.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets lejeindtægter udgør 929 t.kr. mod 908 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -810 t.kr. mod 76 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S Jernbanegade 42, Frederikssund er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Udskudt skat

Realisation af ejendommen til den i balancen anførte værdi vil udløse genbeskatning af foretagne skattemæssige afskrivninger. Beskatningens omfang vil afhænge af størrelsen af de af kommanditisterne foretagne afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter	928.990	908.253
Andre eksterne omkostninger	-339.128	-365.684
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-644.091	311.679
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-54.229</b>	<b>854.248</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-755.807	-778.655
<b>Resultat før skat</b>	<b>-810.036</b>	<b>75.593</b>
 <b>Årets resultat</b>	 <b>-810.036</b>	 <b>75.593</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	75.593
Disponeret fra overført resultat	-810.036	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-810.036</b>	<b>75.593</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	16.000.000	17.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	16.000.000	17.000.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.000.000</b>	<b>17.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	521.022	94.427
	Tilgodehavender i alt	521.022	94.427
	Likvide beholdninger	15.609	4.230
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>536.631</b>	<b>98.657</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>16.536.631</b>	<b>17.098.657</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
4	Stamkapital	12.000.000	12.000.000
5	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-6.455.865	-7.555.865
6	Overført resultat	-2.171.215	-1.361.179
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.372.920</b>	<b>3.082.956</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	6.872.336	8.058.600
	Deposita	285.490	282.390
	Gæld til tilknyttede virksomheder	106.049	109.975
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.263.875	8.450.965
	Gældsforpligtelser	830.000	607.000
	Gæld til pengeinstitutter	4.490.527	4.604.991
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	66.476	28.500
	Anden gæld	512.833	324.245
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.899.836	5.564.736
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.163.711</b>	<b>14.015.701</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>16.536.631</b>	<b>17.098.657</b>
<b>1</b>	<b>Usikkerhed om going concern</b>		
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

En af selskabets lejere gik i 2014 konkurs og lejemålet har derfor stået tomt i 2015 og 2016. Lejemålet er udlejet pr. 1. marts 2017

Selskabets fortsatte drift forudsætter formodentlig fremadrettet at selskabets kommanditister som hidtil foretager de fornødne indbetalinger til at opretholde den nuværende kreditramme, og afvikling af gæld.

Da kommanditisterne hæfter som selvskyldnerkautionister for bankgæld, er det ledelsens opfattelse, at kommanditistene vil foretage de fornødne indbetalinger.

	2016 kr.	2015 kr.
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af kursregulering af gæld	-644.091	311.679
	<b>-644.091</b>	<b>311.679</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	16.383.054	16.383.054
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.383.054</b>	<b>16.383.054</b>
Regulering til dagsværdi primo	616.946	616.946
Årets regulering til dagsværdi	-1.000.000	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>-383.054</b>	<b>616.946</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.000.000</b>	<b>17.000.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Der er taget udgangspunkt i et forrentningskravet beregnes til 8,29%

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 11.400 t.kr., heraf udgør grundværdien 1.598 t.kr.

## Noter

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>4. Stamkapital</b>		
Stamkapital primo	12.000.000	12.000.000
	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
<b>5. Ikke indbetalt virksomhedskapital</b>		
Ikke indbetalt virksomhedskapital primo	-7.555.865	-7.955.865
Årets indbetalte stamkapital	1.100.000	400.000
	<b>-6.455.865</b>	<b>-7.555.865</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-1.361.179	-1.436.772
Årets overførte overskud eller underskud	-810.036	75.593
	<b>-2.171.215</b>	<b>-1.361.179</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.702.336	8.665.600
Heraf forfalder inden for 1 år	-830.000	-607.000
	<b>6.872.336</b>	<b>8.058.600</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.702 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 16.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.325 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Kommanditselskabets rettigheder i henhold til lejekontrakt er transporteret til sikkerhed for kommanditselskabets långivere.