

**K/S Jernbanegade 42, Frederikssund
Sønderlandsgade 44, 7500 Holstebro**

**Årsrapport for
2015**

CVR-nr. 26 36 57 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2016.

Henning Foldager
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 20. marts 2016

Bestyrelse

Uffe Kirkegaard Jørgensen

Komplementar

Jernbanegade 42 Frederikssund, 2001 ApS

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kommanditisterne i K/S Jernbanegade 42, Frederikssund

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jernbanegade 42, Frederikssund for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets 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 påtegning på årsregnskabet

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 skal vi henlede opmærksomheden på note 2 "Usikkerhed om going concern", hvori ledelsen forudsætter, at kommanditisterne, som hidtil, foretager indbetalingerne, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

København, den 20. marts 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Jernbanegade 42, Frederikssund
Sønderlandsgade 44
7500 Holstebro

CVR-nr.: 26 36 57 91
Hjemsted: Holstebro
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
14. 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

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Investeringsejendomme 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 skattemæssige afskrivninger og er derfor ikke hensat i balancen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter	908.253	1.380.581
Andre eksterne omkostninger	-365.684	-547.827
3 Værdiregulering af investeringsejendomme	311.679	-266.604
Resultat før finansielle poster	854.248	566.150
Andre finansielle indtægter	0	10
Øvrige finansielle omkostninger	-778.655	-877.979
Årets resultat	75.593	-311.819
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	75.593	0
Disponeret fra overført resultat	0	-311.819
Disponeret i alt	75.593	-311.819

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	17.000.000	17.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	17.000.000	17.000.000
	Anlægsaktiver i alt	17.000.000	17.000.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	94.427	0
	Tilgodehavender i alt	94.427	0
	Likvide beholdninger	4.230	993
	Omsætningsaktiver i alt	98.657	993
	Aktiver i alt	17.098.657	17.000.993

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
5 Stamkapital	12.000.000	12.000.000
6 Ikke indbetalt stamkapital	-7.555.865	-7.955.865
7 Overført resultat	-1.361.179	-1.436.772
Egenkapital i alt	<u>3.082.956</u>	<u>2.607.363</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	8.058.600	8.977.722
Deposita	282.390	279.386
Gæld til Jernbanegade 42, Frederikssund, 2011 ApS	109.975	113.824
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.450.965</u>	<u>9.370.932</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	607.000	582.000
Gæld til pengeinstitutter	4.604.991	4.323.431
Anden gæld	352.745	117.267
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.564.736</u>	<u>5.022.698</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>14.015.701</u>	<u>14.393.630</u>
Passiver i alt	<u>17.098.657</u>	<u>17.000.993</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

2. Usikkerhed om going concern

Én af selskabets lejere er i 2014 gået konkurs, og lejemålet har derfor stået tomt i 2015.

Som konsekvens af tomgangsleje forudsætter selskabets fortsatte drift at selskabets kommanditister som hidtil foretager de fornødne indbetalinger til at opretholde den nuværende kreditramme, indtil lejemålet er udlejet.

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

	2015 kr.	2014 kr.
3. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	-500.000
Værdiregulering som følge af kursregulering af gæld	311.679	233.396
	311.679	-266.604
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.383.054	16.383.054
Kostpris ultimo	16.383.054	16.383.054
Regulering til dagsværdi primo	616.946	1.116.946
Årets regulering til dagsværdi	0	-500.000
Regulering til dagsværdi ultimo	616.946	616.946
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.000.000	17.000.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastet er i 2015 vurderet til 7%

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 11.400 t.kr., heraf udgør grundværdien 2.019 t.kr.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Stamkapital		
Stamkapital primo	12.000.000	12.000.000
	12.000.000	12.000.000
6. Ikke indbetalt stamkapital		
Ikke indbetalt stamkapital primo	-7.955.865	-9.049.700
Årets indbetalte stamkapital	400.000	1.093.835
	-7.555.865	-7.955.865
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	-1.436.772	-1.124.953
Årets overførte overskud eller underskud	75.593	-311.819
	-1.361.179	-1.436.772
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.665.600	9.559.722
Heraf forfalder inden for 1 år	-607.000	-582.000
	8.058.600	8.977.722
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	5.018.000	5.734.000

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.666 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 17.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.125 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

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