

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

**Årsrapport for
2019**

CVR-nr. 26 36 57 91

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2020.

Anders Holmsberg
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. marts 2020

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 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 fejlinformation, 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 27. marts 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Jernbanegade 42, Frederikssund Magnoliavej 12 B, st. 5250 Odense
	CVR-nr.: 26 36 57 91
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
Bestyrelse	Uffe Kirkegaard Jørgensen
Komplementar	Jernbanegade 42, Frederikssund, 2001 ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed om going concern

Selskabet har fra 1. august 2020 et enkelt tomgangslejemål, som der ved regnskabsafslæggelsen ikke er fundet ny lejer til. Derfor er selskabets fortsatte drift formodentlig fremadrettet forudsat af at selskabets kommanditister, som hidtil, foretager de fornødne indbetalinger til at opretholde den nuværende kreditramme og afvikling af gæld.

Investorerens restindbetalingsforpligtelse på stamkapitalen antages som tilstrækkelig til at dække de fornødne indbetalinger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.906 t.kr. mod 1.384 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 1.446 t.kr. mod 768 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 vedrørende investeringsejendomme

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 mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Udskudt skat

Realisationen 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>	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter	1.905.980	1.384.406
Andre eksterne omkostninger	-284.941	-305.751
Resultat før finansielle poster	1.621.039	1.078.655
2 Øvrige finansielle omkostninger	-174.888	-310.350
Årets resultat	1.446.151	768.305
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.446.151	768.305
Disponeret i alt	1.446.151	768.305

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>51.740</u>	<u>467.795</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>51.740</u>	<u>467.795</u>
	Likvide beholdninger	<u>151.202</u>	<u>23.536</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>202.942</u>	<u>491.331</u>
	Aktiver i alt	<u>16.202.942</u>	<u>16.491.331</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Stamkapital	12.000.000	12.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-1.333.856	-2.121.356
Overført resultat	-398.515	-1.844.666
Egenkapital i alt	<u>10.267.629</u>	<u>8.033.978</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	4.375.622	5.209.217
Deposita	471.410	426.136
Gæld til Jernbanegade 42, Frederikssund, 2001 ApS	91.648	96.898
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.938.680</u>	<u>5.732.251</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	833.000	832.000
Gæld til pengeinstitutter	0	1.127.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.520	42.000
Anden gæld	135.113	723.142
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>996.633</u>	<u>2.725.102</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.935.313</u>	<u>8.457.353</u>
Passiver i alt	<u>16.202.942</u>	<u>16.491.331</u>
1 Usikkerhed om going concern		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Stamkapital kr.	Ikke indbetalt virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	12.000.000	-2.121.356	-1.844.666	8.033.978
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	1.446.151	1.446.151
Årets indbetalte stamkapital	0	787.500	0	787.500
	12.000.000	-1.333.856	-398.515	10.267.629

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har fra 1. august 2020 et enkelt tomgangslejemål, som der ved regnskabsafslæggelsen ikke er fundet ny lejer til. Derfor er selskabets fortsatte drift formodentlig fremadrettet forudsat af at selskabets kommanditister, som hidtil, foretager de fornødne indbetalinger til at opretholde den nuværende kreditramme og afvikling af gæld.

Investorerens restindbetalingsforpligtelse på stamkapitalen antages som tilstrækkelig til at dække de fornødne indbetalinger.

	2019 kr.	2018 kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.938	2.038
Andre finansielle omkostninger	172.950	308.312
	<u>174.888</u>	<u>310.350</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	16.383.054	16.383.054
Kostpris ultimo	<u>16.383.054</u>	<u>16.383.054</u>
Regulering til dagsværdi primo	-383.054	-383.054
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-383.054</u>	<u>-383.054</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.000.000</u>	<u>16.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen er 100% udlejet.

Ejendommen er en butiksejendom med flere forskellige lejere.

Der er taget udgangspunkt i et forrentningskrav på 8,5%.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Forrentningskravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af forrentningskravet indgår parametre såsom type (butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 8.350 t.kr., heraf udgør grundværdien 1.937 t.kr.

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.208.622	6.041.217
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-833.000</u>	<u>-832.000</u>
	<u>4.375.622</u>	<u>5.209.217</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.209 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 16.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.325 t.kr. til sikkerhed for trækingsret i banken. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.