

K/S Jernbanegade 48, Kolding

c/o Michael Thor Christensen
Sølystgade 7
8000 Aarhus C
CVR-nr. 35417699

Årsrapport for 2015

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2016

Michael Thor Christensen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Jernbanegade 48, Kolding.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. januar 2016

Direktion

Michael Thor Christensen
direktør

Bestyrelse

Michael Thor Christensen

Flemming Helge Rasmussen

Komplementar

Komplementarselskabet JBG 48 ApS

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Jernbanegade 48, Kolding

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jernbanegade 48, Kolding for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 22. januar 2016

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af 1 erhvervsejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Jernbanegade 48, Kolding for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler kommanditselskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder kursreguleringer.

Skatter

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopførelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld med pant i investeringsejendomme måles til dagsværdi når ejendommen måles til dagsværdi. Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Egenkapital

Kommanditselskabets egenkapital omfatter grundkapitalen, frie reserver og eventuelle bundne reserver. Som grundkapital er medtaget kommanditisternes samlede hæftelse over for kommanditselskabet. Den ikke indbetalte del af den samlede hæftelse indregnes som ikke indbetalt virksomhedskapital.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		574.841	560.307
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		200.000	365.368
Dagsværdireguleringer af gæld		174.791	11.158
Driftsresultat		949.632	936.833
Finansielle indtægter		0	2
Finansielle omkostninger		-153.080	-124.538
Årets resultat		796.552	812.297
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		796.552	812.297
		796.552	812.297

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.750.000	6.550.000
Materielle anlægsaktiver		6.750.000	6.550.000
Anlægsaktiver		6.750.000	6.550.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.895
Tilgodehavender		0	4.895
Likvide beholdninger		134.521	117.619
Omsætningsaktiver		134.521	122.514
Aktiver		6.884.521	6.672.514

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Balance

	Note	31.12.15 kr.	31.12.14 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	2	1.718.309	921.757
Egenkapital		2.718.309	1.921.757
Gæld til realkreditinstitutter		3.000.012	3.248.411
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.000.012	3.248.411
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		159.690	201.009
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.043	63.163
Gæld til associerede virksomheder		768.214	1.074.158
Anden gæld		178.253	164.016
Kortfristede gældsforpligtelser		1.166.200	1.502.346
Gældsforpligtelser		4.166.212	4.750.757
Passiver		6.884.521	6.672.514
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Noter

	31.12.15	31.12.14
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	1.000.000	1.000.000
Saldo ultimo	1.000.000	1.000.000

Grundkapitalen har været uændret siden stiftelsen.

2. Overført resultat

Saldo primo	921.757	109.460
Årets resultat	796.552	812.297
Saldo ultimo	1.718.309	921.757

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.000.012	159.690	2.522.754
	3.000.012	159.690	2.522.754

4. Eventualforpligtelser

Kommanditselskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 3.159.702 er udstedt pantebreve nominel kr. 3.450.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 6.750.000.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.