

## **K/S Jernbanegade 48, Kolding**

**Sølystgade 7  
8000 Aarhus C**

**CVR-nr. 35 41 76 99**

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

---

Michael Thor Christensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for K/S Jernbanegade 48, Kolding.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. januar 2020

### Direktion

Michael Thor Christensen  
direktør

### Bestyrelse og komplementar

Flemming Helge Rasmussen  
formand

Michael Thor Christensen

Komplementarselskabet JBG  
48 ApS

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i K/S Jernbanegade 48, Kolding*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jernbanegade 48, Kolding for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **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 for 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.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 15. januar 2020

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne703

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Jernbanegade 48, Kolding  
Sølystgade 7  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 41 76 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 5. august 2013

Hjemsted: Aarhus

### Bestyrelse og komplementar

Flemming Helge Rasmussen, formand  
Michael Thor Christensen  
Komplementarselskabet JBG 48 ApS

### Direktion

Michael Thor Christensen, direktør

### Revision

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af 1 erhvervsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 483.985, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.568.524.

Selskabets aktiviteter er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jernbanegade 48, Kolding for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i danske kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og andre omkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdi beregnes på grundlag af en afkastbaseret model.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>575.678</b>	<b>601.615</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		10.000	100.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>585.678</b>	<b>701.615</b>
Finansielle omkostninger		-101.693	-107.948
<b>Årets resultat</b>		<b>483.985</b>	<b>593.667</b>
Ekstraordinært udbytte		300.000	150.000
Overført resultat		183.985	443.667
		<b>483.985</b>	<b>593.667</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	<u>7.160.000</u>	<u>7.150.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.160.000</b></u>	<u><b>7.150.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.160.000</b></u>	<u><b>7.150.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>204.836</b></u>	<u><b>142.837</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>204.836</b></u>	<u><b>142.837</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.364.836</b></u></u>	<u><u><b>7.292.837</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>3.568.524</u>	<u>3.384.539</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>4.568.524</u></b>	<b><u>4.384.539</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.380.518</u>	<u>2.537.377</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>2.380.518</u></b>	<b><u>2.537.377</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	165.541	164.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.700	11.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		41.254	930
Anden gæld		<u>197.299</u>	<u>194.387</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>415.794</u></b>	<b><u>370.921</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.796.312</u></b>	<b><u>2.908.298</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.364.836</u></b>	<b><u>7.292.837</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	6.184.632
Kostpris 31. december 2019	6.184.632
Værdireguleringer 1. januar 2019	965.368
Årets værdireguleringer	10.000
Værdireguleringer 31. december 2019	975.368
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>7.160.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom er en butiksejendom beliggende i Kolding. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommen er målt til en dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 8,60%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,50%, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. + 432 / - 401 i forhold til den målte dagsværdi.

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.000.000	3.384.539	0	4.384.539
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	183.985	300.000	483.985
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>1.000.000</b>	<b>3.568.524</b>	<b>0</b>	<b>4.568.524</b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.701.481</u>	<u>2.546.059</u>	<u>165.541</u>	<u>1.845.974</u>
	<b><u>2.701.481</u></b>	<b><u>2.546.059</u></b>	<b><u>165.541</u></b>	<b><u>1.845.974</u></b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.546, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 7.160.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

### Michael Thor Christensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-692145394332  
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2020 kl.: 11:07:48  
Underskrevet med NemID

### Michael Thor Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-692145394332  
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2020 kl.: 11:07:48  
Underskrevet med NemID

### Michael Thor Christensen

---

Som Komplementar NEM ID  
PID: 9208-2002-2-692145394332  
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2020 kl.: 11:07:48  
Underskrevet med NemID

### Flemming Helge Rasmussen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-532499628801  
Tidspunkt for underskrift: 16-01-2020 kl.: 10:21:38  
Underskrevet med NemID

### Sean Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1059562645000  
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2020 kl.: 11:11:40  
Underskrevet med NemID

### Arne Kjær Jørgensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 53575210  
Tidspunkt for underskrift: 21-01-2020 kl.: 11:11:36  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 366255656464794652284823

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Michael Thor Christensen

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-692145394332

Tidspunkt for underskrift: 06-03-2020 kl.: 14:08:23

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1dc8bde4NxTKs2284321