

**K/S JERNBANEGADE 48,
KOLDING**

**c/o Michael Thor Christensen
Sølystgade 7
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 35 41 76 99

**Årsrapport for 2020
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19.04.2021

Michael Thor Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
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 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. januar 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 19. januar 2021

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

Til statsdocumentation baseret på data fra Aggregeret Dataindsigt (AD) nr. 46538502

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S JERNBANEGADE 48, KOLDING
c/o Michael Thor Christensen
Sølystgade 7
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 41 76 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 5. august 2013

Regnskabsår: 8. regnskabsår

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 2020 udviser et overskud på kr. 673.791, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 4.842.315.

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

Selskabets resultat og finansielle stilling er ikke væsentligt påvirket af den igangværende Covid-19 krise. Det er ledelsens vurdering, at Covid-19 krisen ikke forventes at få væsentlig betydning for selskabets aktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S JERNBANEGADE 48, KOLDING for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Investeringsejendommen består af 1 ejendom som udlejes til erhverv og beboelse. Ejendommen er beliggende i Kolding.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ejendommen måles ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af værdien for ejendommen tages der udgangspunkt i normaliserede lejeindtægter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Dagsværdien opgøres herefter ud fra den beregnede nettohusleje og afkast samt forventningen til afkastet af investeringen. Afkastsatsen fastsættes på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		630.794	575.678
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>140.000</u>	<u>10.000</u>
Resultat før finansielle poster		770.794	585.678
Finansielle omkostninger		<u>-97.003</u>	<u>-101.693</u>
Årets resultat		<u>673.791</u>	<u>483.985</u>
Ekstraordinært udbytte		400.000	300.000
Overført resultat		<u>273.791</u>	<u>183.985</u>
		<u>673.791</u>	<u>483.985</u>

THIS DOCUMENT IS A SAMPLE OF THE INFORMATION PROVIDED BY THE COMPANY TO THE PUBLIC. IT IS NOT TO BE USED FOR ANY OTHER PURPOSE.

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>7.300.000</u>	<u>7.160.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.300.000</u>	<u>7.160.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.300.000</u>	<u>7.160.000</u>
Likvide beholdninger		<u>262.309</u>	<u>204.836</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>262.309</u>	<u>204.836</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.562.309</u></u>	<u><u>7.364.836</u></u>

This document has a digital signature Agreement DES 661816087W42415538502

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		3.842.315	3.568.524
Egenkapital		<u>4.842.315</u>	<u>4.568.524</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.222.287	2.380.518
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>2.222.287</u>	<u>2.380.518</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	166.990	165.541
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	11.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		37.842	41.254
Anden gæld		280.875	197.299
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>497.707</u>	<u>415.794</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.719.994</u>	<u>2.796.312</u>
Passiver i alt		<u>7.562.309</u>	<u>7.364.836</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2020	6.184.632
Kostpris 31. december 2020	6.184.632
Værdireguleringer 1. januar 2020	975.368
Årets værdireguleringer	140.000
Værdireguleringer 31. december 2020	1.115.368
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>7.300.000</u>

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. + 451 / - 401 i forhold til den målte dagsværdi.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2020	31. december 2020	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.546.059	2.389.277	166.990	1.671.770
	<u>2.546.059</u>	<u>2.389.277</u>	<u>166.990</u>	<u>1.671.770</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.389, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 7.300.

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: 28-01-2021 kl.: 13:24:49

Underskrevet med NemID

Michael Thor Christensen

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-692145394332

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2021 kl.: 13:24:49

Underskrevet med NemID

Michael Thor Christensen

Som Komplementar

NEM ID

PID: 9208-2002-2-692145394332

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2021 kl.: 13:24:49

Underskrevet med NemID

Flemming Helge Rasmussen

Som Bestyrelsesformand

NEM ID

PID: 9208-2002-2-532499628801

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2021 kl.: 08:38:20

Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor

NEM ID

RID: 1059562645000

Tidspunkt for underskrift: 29-01-2021 kl.: 08:33:06

Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor

NEM ID

RID: 53575210

Tidspunkt for underskrift: 28-01-2021 kl.: 13:28:10

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.

This document has been signed with esignatur. Agreement ID: 920820022532499628801

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: 19-04-2021 kl.: 11:53:35

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 3e0bb008MWH242138512

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement in Microsoft Word and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a hash of the document. You can verify the original agreement document. This feature ensures that the signature is not tampered with. Prove for the integrity and validity of signatures see always the document legal evidence.

The document is signed by all parties and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF file signature. This is done in compliance with all applicable national laws and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to electronic signatures and digital seals. If you would like more information about digital signatures, please visit our website at www.esignatur.dk.