

**K/S JERNBANEGADE 48,
KOLDING**

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

CVR-nr. 35 41 76 99

**Årsrapport for 2022
(10. regnskabsår)**

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

10/3 2023

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	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og komplementar og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. januar 2023

Direktion

Michael Thor Christensen
direktør

Bestyrelse og komplementar

Flemming Helge Rasmussen
formand

Michael Thor Christensen

Komplementarselskabet JBG
48 ApS

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 23. januar 2023

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
c/o Michael Thor Christensen
Sølystgade 7
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 41 76 99

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 5. august 2013

Regnskabsår: 10. 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 2022 udviser et overskud på kr. 656.263, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.381.249.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S JERNBANEGADE 48, KOLDING for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft lønnet personale i året.

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

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.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		718.331	910.219
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		25.000	165.000
Resultat før finansielle poster		743.331	1.075.219
Finansielle omkostninger		-87.068	-92.548
Årets resultat		656.263	982.671
Ekstraordinært udbytte		400.000	700.000
Overført resultat		256.263	282.671
		656.263	982.671

Tlf: +45 44 44 44 44 | www.nationalrevision.dk | CVR: 25422222 | MPR: 52243333333333

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>7.490.000</u>	<u>7.465.000</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>7.490.000</u>	<u>7.465.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.490.000</u>	<u>7.465.000</u>
Likvide beholdninger		<u>220.217</u>	<u>153.646</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>220.217</u>	<u>153.646</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.710.217</u></u>	<u><u>7.618.646</u></u>

This document is a scanned image of a document. The document ID is: 0258122371414101022493532323

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	6.184.632
Kostpris 31. december 2022	6.184.632
Værdireguleringer 1. januar 2022	1.280.368
Årets værdireguleringer	25.000
Værdireguleringer 31. december 2022	1.305.368
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	7.490.000

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. 8,80%. Såfremt ejendommen værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,50%, vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. + 452 / - 403 i forhold til den målte dagsværdi.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.231.123	2.071.584	169.926	1.370.385
	2.231.123	2.071.584	169.926	1.370.385

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.071, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 7.490.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Thor Christensen
Direktør
ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 15:53:23
Underskrevet med MitID



Michael Thor Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Thor Christensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 15:53:23
Underskrevet med MitID



Michael Thor Christensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Michael Thor Christensen
Komplementar
ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4
Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 15:53:23
Underskrevet med MitID



Flemming Helge Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesformand
ID: ea045ced-c746-44c0-a8dd-a29289a7d5d7
Tidspunkt for underskrift: 23-01-2023 kl.: 15:41:12
Underskrevet med MitID



Sean Christensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Sean Christensen
Revisor
ID: 1059562645000
Tidspunkt for underskrift: 30-01-2023 kl.: 07:10:19
Underskrevet med NemID

NEM ID

Arne Kjær Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Arne Kjær Jørgensen
Revisor
ID: 53575210
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2023 kl.: 07:53:01
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 signature is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be filed 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 esignatur Agreement ID: 4255422571414052493930228

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michael Thor Christensen

Dirigent

ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4

Tidspunkt for underskrift: 13-03-2023 kl.: 10:57:21

Underskrevet med MitID



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 assures that the signature is related to precisely this document only. Prove for the integrity and validity of signatures can always be checked 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 assured 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 eSignatur Agreement-ID: 42511eHHXNS249592728