

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

K/S JERNBANEGADE 48, KOLDING

C/O Michael Thor Christensen, Sølystgade 7, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 41 76 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

25/3-2024

Michael Thor Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for K/S JERNBANEGADE 48, KOLDING.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. marts 2024

Direktion

Michael Thor Christensen
Direktør

Bestyrelse

Michael Thor Christensen

Flemming Helge Rasmussen

Komplementar

Komplementarselskabet JBG 48 ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i K/S JERNBANEGADE 48, KOLDING

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S JERNBANEGADE 48, KOLDING for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25. marts 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor
mnc24773

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S JERNBANEGADE 48, KOLDING C/O Michael Thor Christensen Sølystgade 7 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 41 76 99
	Stiftet: 5. august 2013
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Thor Christensen Flemming Helge Rasmussen
Direktion	Michael Thor Christensen, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af drift af 1 erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 viser et overskud på kr. 615.717, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 5.446.966.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S JERNBANEGADE 48, KOLDING er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter vedrørende udlejning af ejendomme og indregnes i den periode, som lejen vedrører.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

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 kurstab vedrørende gæld og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitut 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.

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>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste	674.015	718.332
Værdiregulering af investeringsejendomme	20.000	25.000
Driftsresultat	694.015	743.332
Andre finansielle indtægter	2.640	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-80.938	-87.069
Resultat før skat	615.717	656.263
Årets resultat	615.717	656.263
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	550.000	400.000
Overføres til overført resultat	65.717	256.263
Disponeret i alt	615.717	656.263

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	7.510.000	7.490.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.510.000</u>	<u>7.490.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.510.000</u>	<u>7.490.000</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>128.305</u>	<u>220.217</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>128.305</u>	<u>220.217</u>
Aktiver i alt	<u>7.638.305</u>	<u>7.710.217</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	4.446.966	4.381.249
Egenkapital i alt	<u>5.446.966</u>	<u>5.381.249</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.739.236	1.901.658
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.739.236</u>	<u>1.901.658</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	171.413	169.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.700	12.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	30.260	32.810
Anden gæld	237.730	211.874
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>452.103</u>	<u>427.310</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.191.339</u>	<u>2.328.968</u>
Passiver i alt	<u>7.638.305</u>	<u>7.710.217</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	4.381.249	5.381.249
Årets overførte overskud eller underskud	0	65.717	65.717
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	550.000	550.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-550.000	-550.000
	1.000.000	4.446.966	5.446.966

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.986	1.960
Andre finansielle omkostninger	77.952	85.109
	80.938	87.069
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	6.184.632	6.184.632
Kostpris 31. december 2023	6.184.632	6.184.632
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.305.368	1.280.368
Årets regulering til dagsværdi	20.000	25.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	1.325.368	1.305.368
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	7.510.000	7.490.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 butiksejendom på i alt 619 m² beliggende i Kolding.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.510 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Ejendommen er målt til en dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 9%. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 399 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 446 t.kr.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.910.649	171.413	1.739.236	1.190.102
	1.910.649	171.413	1.739.236	1.190.102

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.910 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 7.510 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Michael Thor Christensen

Direktør

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

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-03-25 11:08:29 UTC



Michael Thor Christensen

Komplementar

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

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-03-25 11:08:29 UTC



Michael Thor Christensen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-03-25 11:08:29 UTC



Flemming Helge Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fhr@fhr-holding.dk

IP: 169.155.xxx.xxx

2024-03-25 13:53:54 UTC



Sean Mogens Christensen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-03-25 13:57:12 UTC



Michael Thor Christensen

Dirigent

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

IP: 86.58.xxx.xxx

2024-03-25 14:42:45 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>