

# K/S JERNBANEGADE 42, FREDERIKSSUND

c/o Holmsberg Administration ApS, Klosterplads 2, 1., 5700 Svendborg  
CVR-nr. 26 36 57 91

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 1. april 2025

---

Anders Holmsberg

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** K/S JERNBANEGADE 42, FREDERIKSSUND  
c/o Holmsberg Administration ApS  
Klosterplads 2, 1.  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 26 36 57 91  
Stiftet: 17. december 2001  
Kommune: Svendborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Uffe Kirkegaard Jørgensen, formand

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
5000 Odense C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S JERNBANEGADE 42, FREDERIKSSUND.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 1. april 2025

Bestyrelse:

---

Uffe Kirkegaard Jørgensen  
Formand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S JERNBANEGADE 42, FREDERIKSSUND

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S JERNBANEGADE 42, FREDERIKSSUND for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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

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

Odense, den 1. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33723

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen beliggende Jernbanegade 42A, 3600 Frederikssund.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i årets løb.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 1.484 tkr. mod et overskud på 472 tkr. i 2023.

Det er ledelsens vurdering, at driften for 2025 kombineret med de forventede investorindbetalinger, sikrer selskabet den tilstrækkelige likviditet til, at selskabet kan afvikle sine forpligtelser i takt med de forfalder.

## Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling. Ejendommen er fortsat til salg til DKK 12.250.000, hvilket svarer til den indregnede dagsværdi pr. 31.12.2023.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>439.209</b>	<b>507.429</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.898.926	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1.459.717</b>	<b>507.429</b>
Andre finansielle indtægter		1.670	701
Andre finansielle omkostninger		-25.594	-36.499
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.483.641</b>	<b>471.631</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.483.641	471.631
<b>I alt</b>		<b>-1.483.641</b>	<b>471.631</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		10.351.074	12.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>10.351.074</b>	<b>12.250.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.351.074</b>	<b>12.250.000</b>
<hr/>			
Andre tilgodehavender		171.892	115.937
<b>Tilgodehavender</b>		<b>171.892</b>	<b>115.937</b>
Likvider		92.304	429.399
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>264.196</b>	<b>545.336</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>10.615.270</b>	<b>12.795.336</b>

### Passiver

Kommanditistindbetalinger		11.038.020	10.937.395
Overført resultat		-1.254.475	443.541
<b>Egenkapital</b>		<b>9.783.545</b>	<b>11.380.936</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		100.009	500.010
Deposita		0	160.334
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>100.009</b>	<b>660.344</b>
Gæld til realkreditinstitutter		400.000	397.674
Anden gæld		112.137	201.010
Deposita		219.579	155.372
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>731.716</b>	<b>754.056</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>831.725</b>	<b>1.414.400</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>10.615.270</b>	<b>12.795.336</b>

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.937.395	443.541	11.380.936
Forslag til resultatdisponering		-1.483.641	-1.483.641
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Udbetalt i året		-214.375	-214.375
Indbetalt i året	100.625		100.625
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>11.038.020</b>	<b>-1.254.475</b>	<b>9.783.545</b>

---

Selskabskapitalen andrager pr. 31 december 2024 10.937.395 kr.  
Selskabskapitalen er tegnet af 9 kommanditister.

# Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		14.183.054
<b>Kostpris 31. december 2024</b>		<b>14.183.054</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		-1.933.054
Årets værdireguleringer		-1.898.926
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>		<b>-3.831.980</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>		<b>10.351.074</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	10.351.074
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.898.926

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 8,5 % for selskabets ejendom beliggende i Frederikssund (2023: 7 %). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, den uopsigelige løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 10.351.074 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024 fratrukket omkostninger ved salget, fastsat ud fra en forudsætning om, at der vil være rimelig tid til markedsføring og forhandling. Der er dog tale om et regnskabsmæssigt skøn og den faktiske salgspris kan afvige fra den udbudte salgspris, anvendt som dagsværdi og afvigelsen kan være betydelig. Hvis afkastkravet steg 1 % vil dagsværdien samlet falde med 1.054 tkr. Hvis afkastkravet faldt med 1 % vil dagsværdien samlet stige med 1.335 tkr.

## 2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	500.009	400.000	0	897.684
Deposita	0	0	0	160.334
	<b>500.009</b>	<b>400.000</b>	<b>0</b>	<b>1.058.018</b>

# Noter

## 3 | Eventualposter mv.

### Eventualforpligtelser

Ingen.

## 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån, er afgivet følgende sikkerheder:

Realkreditpantebrev nom. 7.500 tkr. i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 11.619 tkr.

	2024	2023
--	------	------

## 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Selskabets direktion modtager ikke vederlag.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S JERNBANEGADE 42, FREDERIKSSUND for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen efter ÅRL § 38.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skyldig og udskudt skat i balancen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.