

Aarhus:
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

København:
Øster Allé 56, Tårn F1, 3. sal
2100 København Ø

Telefon 86 270 271
Telefax 86 270 279

E-mail: aros@arosrevision.dk
www.arosrevision.dk

K/S Jernbanegade 48, Kolding

Sølystgade 7
8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 41 76 99

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 20. februar 2026

dirigent Michael Thor Christensen

Fortegnelse over interessenter kan indhentes hos interessentskabet

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. februar 2026

Direktion

Michael Thor Christensen
direktør

Bestyrelse

Michael Thor Christensen Flemmning Helge Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Jernbanegade 48, Kolding

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Jernbanegade 48, Kolding for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 20. februar 2026

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Morten Boye Ballum Birkebæk
statsautoriseret revisor
mne34278

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 35417699

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Stiftet: 5. august 2013

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Michael Thor Christensen
Flemmning Helge Rasmussen

Direktion

Michael Thor Christensen, direktør

Revisor

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr.: 29690065
Værkmestergade 3. 4, sal
8000 Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jernbanegade 48, Kolding for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendomme til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne 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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelses under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme"

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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

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

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således 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>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | <u>778.247</u> | <u>760.466</u> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>-300.000</u> | <u>140.000</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 478.247 | 900.466 |
| Finansielle indtægter | | 1.003 | 4.436 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>-91.740</u> | <u>-75.453</u> |
| Årets resultat | | <u><u>387.510</u></u> | <u><u>829.449</u></u> |
| Ekstraordinært udbytte | | 500.000 | 550.000 |
| Overført resultat | | <u>-112.490</u> | <u>279.449</u> |
| | | <u><u>387.510</u></u> | <u><u>829.449</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | <u>7.350.000</u> | <u>7.650.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>7.350.000</u> | <u>7.650.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>7.350.000</u> | <u>7.650.000</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>64.185</u> | <u>90.033</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>64.185</u> | <u>90.033</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>7.414.185</u></u> | <u><u>7.740.033</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | <u>4.613.925</u> | <u>4.726.415</u> |
| Egenkapital | 3 | <u>5.613.925</u> | <u>5.726.415</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>1.428.908</u> | <u>1.584.099</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>1.428.908</u> | <u>1.584.099</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 164.645 | 164.206 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 13.400 | 13.000 |
| Anden gæld | | <u>193.307</u> | <u>252.313</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>371.352</u> | <u>429.519</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>1.800.260</u> | <u>2.013.618</u> |
| Passiver i alt | | <u>7.414.185</u> | <u>7.740.033</u> |
| Hovedaktivitet | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Noter

| | <u>2025</u> kr. | <u>2024</u> kr. |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>91.740</u> | <u>75.453</u> |
| | <u>91.740</u> | <u>75.453</u> |

2 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | <u>6.184.632</u> |
| Kostpris 31. december 2025 | <u>6.184.632</u> |
| Opskrivninger 1. januar 2025 | <u>1.465.368</u> |
| Opskrivninger 31. december 2025 | <u>1.465.368</u> |
| Årets nedskrivninger | <u>300.000</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | <u>300.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | <u>7.350.000</u> |

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

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Målling 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 7.350 t.kr. pr. 31. december 2025. 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. 9,75%. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 363 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 405 t.kr.

Noter

3 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ekstraordinært udbytte | I alt |
|--|-------------------------|----------------------|--|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 1.000.000 | 4.726.415 | 0 | 5.726.415 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | -500.000 | -500.000 |
| Årets resultat | 0 | -112.490 | 500.000 | 387.510 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 1.000.000 | 4.613.925 | 0 | 5.613.925 |

4 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år | 819.014 | 999.349 |
| Mellem 1 og 5 år | 609.894 | 584.750 |
| Langfristet del | 1.428.908 | 1.584.099 |
| Inden for et år | 164.645 | 164.206 |
| | 1.593.553 | 1.748.305 |

5 Hovedaktivitet

Selskabets formål er eje og drive erhvervsejerlejligheden, beliggende Jernbanegade 48, st., 6000 Kolding, og dermed hermed beslægtet virksomhed.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld realkreditinstitutter, 1.594 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2025 udgør 7.350 t.kr.