

## **K/S Jernbanegade 48, Kolding**

Sølystgade 7  
8000 Aarhus C

**CVR-nr. 35 41 76 99**

### **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. maj 2025

**dirigent Michael Thor Christensen**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. maj 2025

### **Direktion**

Michael Thor Christensen  
direktør

### **Bestyrelse**

Michael Thor Christensen

Flemming 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 2024 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 revisoreres 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 30. maj 2025

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

Morten Boye Ballum Birkebæk  
statsautoriseret revisor  
mne34278

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	K/S Jernbanegade 48, Kolding Sølystgade 7 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 35 41 76 99
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
	Stiftet: 5. august 2013
	Regnskabsår: 12. regnskabsår
	Hjemsted: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Michael Thor Christensen Flemming Helge Rasmussen
<b>Direktion</b>	Michael Thor Christensen, direktør
<b>Revisor</b>	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Jernbanegade 48, Kolding for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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 finansiell 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.

### **Skat af årets resultat**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>760.466</b>	<b>674.016</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		140.000	20.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>900.466</b>	<b>694.016</b>
Finansielle indtægter		4.436	2.640
Finansielle omkostninger	1	-75.453	-80.939
<b>Årets resultat</b>		<b>829.449</b>	<b>615.717</b>
Ekstraordinært udbytte		550.000	550.000
Overført resultat		279.449	65.717
		<b>829.449</b>	<b>615.717</b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>7.650.000</u>	<u>7.510.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.650.000</b></u>	<u><b>7.510.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.650.000</b></u>	<u><b>7.510.000</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>90.033</b></u>	<u><b>128.305</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>90.033</b></u>	<u><b>128.305</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.740.033</b></u></u>	<u><u><b>7.638.305</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		<u>4.726.415</u>	<u>4.446.966</u>
<b>Egenkapital</b>	3	<u><b>5.726.415</b></u>	<u><b>5.446.966</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.584.099</u>	<u>1.739.236</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>1.584.099</b></u>	<u><b>1.739.236</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	164.206	171.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	12.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	30.260
Anden gæld		<u>252.313</u>	<u>237.730</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>429.519</b></u>	<u><b>452.103</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.013.618</b></u>	<u><b>2.191.339</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>7.740.033</b></u>	<u><b>7.638.305</b></u>
Hovedaktivitet	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	75.453	80.939
	<b><u>75.453</u></b>	<b><u>80.939</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	6.184.632
Kostpris 31. december 2024	6.184.632
Opskrivninger 1. januar 2024	1.325.368
Årets opskrivninger	140.000
Opskrivninger 31. december 2024	1.465.368
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>7.650.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 butiksejendom på i alt 619m<sup>2</sup> beliggende i Kolding.

Investeringsejendommene 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 7.650 t.kr. pr. 31. december 2024. 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. 9,25%. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 377 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 460 t.kr.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	4.446.966	0	5.446.966
Betalt udbytte	0	0	-550.000	-550.000
Årets resultat	0	279.449	550.000	829.449
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.726.415</b>	<b>0</b>	<b>5.726.415</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	999.349	1.190.102
Mellem 1 og 5 år	584.750	549.134
Langfristet del	1.584.099	1.739.236
Inden for et år	164.206	171.413
	<b>1.748.305</b>	<b>1.910.649</b>

### 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, 1.748 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2024 udgør 7.650 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Morten Boye Ballum Birkebæk

Navn returneret af MitId: Morten Boye Ballum Birkebæk  
Revisor  
ID: abbe4766-ee02-4dd2-8abc-64d8f6f698d6  
IP-adresse: 62.198.142.238:17401  
Dato for underskrift: 02-06-2025 11:56:43 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Michael Thor Christensen

Navn returneret af MitId: Michael Thor Christensen  
Direktion, Bestyrelsesmedlem og Dirigent  
ID: 9d8ee1d3-bd66-43b7-9656-98feadf09ef4  
IP-adresse: 86.58.220.158:55347  
Dato for underskrift: 02-06-2025 11:55:21 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Flemming Helge Rasmussen

Navn returneret af MitId: Flemming Helge Rasmussen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: ea045ced-c746-44c0-a8dd-a29289a7d5d7  
IP-adresse: 80.208.65.147:23937  
Dato for underskrift: 02-06-2025 21:35:19 CEST (+02:00)  
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 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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 7f76c0tmqWq252592637