

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## **Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS**

Stiftsvej 16  
7120 Vejle Øst

CVR-nr. 28 69 83 21

## **Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 29/03 2023

---

Lasse Folkmann Larsen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	9
Balance pr. 30. september 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS

Stiftsvej 16

7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 28 69 83 21

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: Vejle

### Direktion

Lasse Folkmann Larsen, direktør

### Revisor

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab

Sønderbrogade 16

8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 23. marts 2023

### Direktion

Lasse Folkmann Larsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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.

Horsens, den 23. marts 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Kasper Rostgaard Munk  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44061

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering samt udleje af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 200.763, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 689.157.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der indtrådt en investorkreds i DK-EL Holding ApS, som har tilført kapital i form af egenkapital og lån.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring af klassifikation

Klassifikationen af leverandørgæld omfatter nu tidligere poster, som var klassificeret som anden gæld.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Der er ingen effekt af praksisændringen i resultatopgørelsen, på egenkapital eller på balancesummen

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 med fradrag af andre eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter, rentekomkostninger og låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavende

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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 tilknyttede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>536.172</b>	<b>529.885</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(136.116)</u>	<u>(132.278)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>400.056</b>	<b>397.607</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		5.010	0
Finansielle omkostninger	1	<u>(147.677)</u>	<u>(159.607)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>257.389</b>	<b>238.000</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(56.626)</u>	<u>(52.363)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>200.763</u></b>	<b><u>185.637</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>200.763</u>	<u>185.637</u>
		<b><u>200.763</u></b>	<b><u>185.637</u></b>

**Balance pr. 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.542.140	6.632.776
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>19.820</u>	<u>53.800</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>6.561.960</b></u>	<u><b>6.686.576</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.561.960</b></u>	<u><b>6.686.576</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>441.089</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>441.089</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>441.089</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>7.003.049</b></u>	<u><b>6.686.576</b></u>

## Balance pr. 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		564.157	363.395
<b>Egenkapital</b>		<b>689.157</b>	<b>488.395</b>
Hensættelse til udskudt skat	4	317.795	261.169
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>317.795</b>	<b>261.169</b>
Banker		700.827	830.407
Gæld til realkreditinstitutter		4.195.808	4.448.061
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.896.635</b>	<b>5.278.468</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	343.887	298.389
Banker		703.424	575
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	307.362
Anden gæld		37.151	37.218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.099.462</b>	<b>658.544</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.996.097</b>	<b>5.937.012</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.003.049</b>	<b>6.686.576</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	125.000	363.394	488.394
Årets resultat	0	200.763	200.763
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>564.157</b>	<b>689.157</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	147.677	159.607
	<u>147.677</u>	<u>159.607</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	56.626	52.363
	<u>56.626</u>	<u>52.363</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Grunde og byg-</b>	<b>Andre anlæg,</b>
	<b>ninger</b>	<b>driftsmateriel</b>
	<b>og inventar</b>	
Kostpris 1. oktober 2021	6.997.473	169.892
Tilgang i årets løb	11.500	0
Kostpris 30. september 2022	<u>7.008.973</u>	<u>169.892</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	364.697	116.092
Årets afskrivninger	102.136	33.980
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>466.833</u>	<u>150.072</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<u><b>6.542.140</b></u>	<u><b>19.820</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2021	261.169	208.806
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	56.626	52.363
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2022</b>	<b>317.795</b>	<b>261.169</b>
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	381.506	365.973
Låneomkostninger	3.201	3.898
Skattemæssigt underskud	(66.912)	(108.745)
	<b>317.795</b>	<b>261.169</b>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	870.407	785.827	85.000	360.827
Gæld til realkreditinstitutter	4.706.450	4.454.695	258.887	3.272.489
	<b>5.576.857</b>	<b>5.240.522</b>	<b>343.887</b>	<b>3.633.316</b>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 6.542.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger