

## Jernbanegade 22 ApS

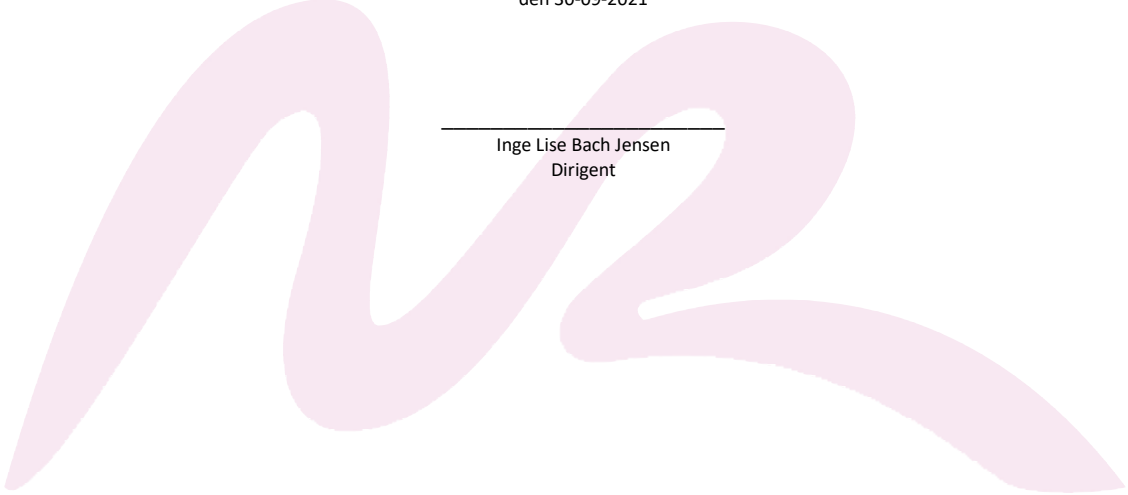
Ringstedgade 82

4700 Næstved

CVR-nr. 35210962

## Årsrapport 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-09-2021



---

Inge Lise Bach Jensen  
Dirigent

**Jernbanegade 22 ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Jernbanegade 22 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021 for Jernbanegade 22 ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2020 - 30-06-2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Multi Revision I/ S, Statsautoriseret revisionsinteressentskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Næstved, den 30-09-2021

**Direktion**

Inge Lise Bach Jensen

**Jernbanegade 22 ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Jernbanegade 22 ApS Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	35210962
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	01-07-2020 - 30-06-2021
<b>Direktion</b>	Inge Lise Bach Jensen
<b>Revisor</b>	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	31929342

**Jernbanegade 22 ApS**

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af en ejendom i centrum af Kolding.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet har indregnet dets investeringsejendom til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er tale om en erhvervsejendom som gennem årene stort set hele tiden har været fuldt udlejet. Denne er værdiansat til et afkast på 9%.

Ledelsen vurderer at den fastsatte værdi afspejler markedsværdien på ejendommen.

## Jernbanegade 22 ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jernbanegade 22 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lokaler og administration.

Jernbanegade 22 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregningen af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige driftsafkast af ejendomme. I det tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Selskabet anvender en diskonteringsfaktor på 9% ved værdiansættelsen af ejendommen. Ejendommen er beliggende i centrum af Kolding.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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

#### Anden gæld

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



Jernbanegade 22 ApS

**Resultatopgørelse**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>927.136</b>	<b>742.199</b>
Andre finansielle indtægter		49.127	26.105
Finansielle omkostninger		-44.234	-45.147
<b>Resultat før skat</b>		<b>932.029</b>	<b>723.157</b>
Skat af årets resultat		-205.029	-159.094
<b>Årets resultat</b>		<b>727.000</b>	<b>564.063</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.200.000	0
Overført resultat		-473.000	564.063
<b>Resultatdisponering</b>		<b>727.000</b>	<b>564.063</b>

Jernbanegade 22 ApS

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		9.750.000	9.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.750.000</b>	<b>9.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.750.000</b>	<b>9.750.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		112.040	128.805
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.294.738	489.611
Periodeafgrænsningsposter		12.318	11.992
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.419.096</b>	<b>630.408</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>20.087</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.419.096</b>	<b>650.495</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.169.096</b>	<b>10.400.495</b>

Jernbanegade 22 ApS

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.831.877	4.304.876
Udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>5.111.877</b>	<b>4.384.876</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.000.621	971.790
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.000.621</b>	<b>971.790</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.244.458	3.620.058
Selskabsskat		176.198	130.232
Anden gæld		536.811	536.811
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>3.957.467</b>	<b>4.287.101</b>
Gæld til kreditinstitutter		398.369	375.307
Gæld til banker		62.163	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		512.794	254.857
Periodeafgrænsningsposter		125.805	126.564
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.099.131</b>	<b>756.728</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.056.598</b>	<b>5.043.829</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.169.096</b>	<b>10.400.495</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

## Noter

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 2.117 efter mere end 5 år.

### 2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet dets investeringsejendom til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er tale om en erhvervsejendom som gennem årene stort set hele tiden har været fuldt udlejet. Denne er værdiansat til et afkast på 9%.

Ledelsen vurderer at den fastsatte værdi afspejler markedsværdien på ejendommen.

### 3. Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Elite Estate A/S, CVR nr. 30497759 der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt kr. 6.333 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 9.750.

### 5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdireguleringen vedrørende investeringejendomme, ultimo regnskabsåret udgør tkr. 3.908 i alt. Ændring af dagsværdi der er indregnet i resultatopgørelsen i året udgør kr. 0, ligeledes udgør ændring i dagsværdireserven under egenkapitalen kr. 0.

Ved beregningen af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Selskabet anvender en diskonteringsfaktor på 9% ved værdiansættelsen af ejendommen. Ejendommen er beliggende i centrum af Kolding og er en erhvervsejendom.