

Jernbanegade 22 ApS

Ringstedgade 82

4700 Næstved

CVR-nr. 35210962

Årsrapport 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-09-2023

Inge Lise Bach Jensen
Dirigent

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 01-07-2022 - 30-06-2023 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. 30-06-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2022 - 30-06-2023.

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 26-09-2023

Direktion

Inge Lise Bach Jensen

Jernbanegade 22 ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Virksomheden | Jernbanegade 22 ApS Ringstedgade 82 4700 Næstved |
| CVR-nr. | 35210962 |
| Hjemsted | Næstved |
| Regnskabsår | 01-07-2022 - 30-06-2023 |
| Direktion | Inge Lise Bach Jensen |
| Revisor | Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved |
| CVR-nr. | 31929342 |

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 9,50%.

Ledelsen vurderer at den fastsatte værdi afspejler markedsværdien på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Jernbanegade 22 ApS for 2022/23 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendommens driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler og administration.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af 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 9,50% ved værdiansættelsen af ejendommen. Ejendommen er beliggende i centrum af Kolding.

Tilgodehavender

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

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

Resultatopgørelse

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 968.616 | 939.958 |
| Driftsresultat | | 968.616 | 939.958 |
| Andre finansielle indtægter | | 1.797 | 19.074 |
| Finansielle omkostninger | | -125.427 | -38.052 |
| Resultat før skat | | 844.986 | 920.980 |
| Skat af årets resultat | | -186.174 | -202.615 |
| Årets resultat | | 658.812 | 718.365 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 158.812 | 218.365 |
| Resultatdisponering | | 658.812 | 718.365 |

Balance 30. juni 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 9.750.000 | 9.750.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 9.750.000 | 9.750.000 |
| Anlægsaktiver | | 9.750.000 | 9.750.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 133.951 | 118.535 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.350.530 | 35.411 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 13.919 | 12.672 |
| Tilgodehavender | | 1.498.400 | 166.618 |
| Likvide beholdninger | | 3.132 | 1.608 |
| Omsætningsaktiver | | 1.501.532 | 168.226 |
| Aktiver | | 11.251.532 | 9.918.226 |

Balance 30. juni 2023

| | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 4.209.055 | 4.050.243 |
| Udbytte for regnskabsåret | | 500.000 | 500.000 |
| Egenkapital | | 4.789.055 | 4.630.243 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 1.056.924 | 1.029.458 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.056.924 | 1.029.458 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 4.030.320 | 2.944.707 |
| Selskabsskat | | 158.708 | 173.778 |
| Anden gæld | | 536.811 | 536.811 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 1 | 4.725.839 | 3.655.296 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 410.185 | 345.493 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 144.294 | 135.246 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 125.235 | 122.490 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 679.714 | 603.229 |
| Gældsforpligtelser | | 5.405.553 | 4.258.525 |
| Passiver | | 11.251.532 | 9.918.226 |
| 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. 2.390 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 9,50%.

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 9,50% ved værdiansættelsen af ejendommen. Ejendommen er beliggende i centrum af Kolding og er en erhvervsejendom.