

FUNDER & HENRIKSEN

**Ejendomsselskabet Jernbanegade,
Haslev ApS**
Jernbanegade 56B
4690 Haslev

CVR-nr. 35 86 02 58

Årsrapport for 2021
(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2022

Erik Werner Møllerup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 9. maj 2022

Direktion

Henrik Holmgaard Bjerring

Erik Werner Møllerup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 9. maj 2022

FUNDER & HENRIKSEN REVISION

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 29 62 87 77

Stig Henriksen H.D.

Registreret revisor

MNE-nr. mne17429

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS
Jernbanegade 56B
4690 Haslev

CVR-nr.: 35 86 02 58

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 20. maj 2014

Hjemsted: Faxe

Direktion

Henrik Holmgaard Bjerring
Erik Werner Mollerup

Revisor

FUNDER & HENRIKSEN REVISION
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Norgesvej 2
4700 Næstved

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 ejendommens indtægter og omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og pensioner.

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 og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20-35 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 netrealisationsværdi.

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter hensatte og periodiserede omkostninger vedrørende regnskabsåret afholdt de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		3.286.558	2.945.520
Personaleomkostninger	1	<u>-482.950</u>	<u>-775.333</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		2.803.608	2.170.187
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-678.634	-651.375
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-107.150</u>
Resultat før finansielle poster		2.124.974	1.411.662
Finansielle omkostninger		<u>-739.723</u>	<u>-720.696</u>
Resultat før skat		1.385.251	690.966
Skat af årets resultat		<u>-374.997</u>	<u>-258.456</u>
Årets resultat		<u>1.010.254</u>	<u>432.510</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.010.254</u>	<u>432.510</u>
		<u>1.010.254</u>	<u>432.510</u>

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		32.842.382	32.511.542
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		107.579	191.887
Materielle anlægsaktiver		32.949.961	32.703.429
Anlægsaktiver i alt		32.949.961	32.703.429
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.500	83.791
Andre tilgodehavender		81.700	156.337
Udskudt skatteaktiv		1.603	14.040
Periodeafgrænsningsposter		11.865	11.865
Tilgodehavender		102.668	266.033
Omsætningsaktiver i alt		102.668	266.033
Aktiver i alt		33.052.629	32.969.462

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.327.304	2.317.050
Egenkapital		3.377.304	2.367.050
Gæld til kreditinstitutter		21.249.575	21.914.906
Anden gæld		5.358.838	5.152.728
Langfristede gældsforpligtelser	2	26.608.413	27.067.634
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	765.901	965.366
Modtagne forudbetalinger fra kunder		103.488	127.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.250	18.750
Selskabsskat		112.560	210.332
Anden gæld		841.157	938.368
Periodeafgrænsningsposter		10.750	10.750
Deposita		1.201.806	1.263.799
Kortfristede gældsforpligtelser		3.066.912	3.534.778
Gældsforpligtelser i alt		29.675.325	30.602.412
Passiver i alt		33.052.629	32.969.462
Hovedaktivitet	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.317.050	2.367.050
Årets resultat	0	1.010.254	1.010.254
Egenkapital 31. december 2021	50.000	3.327.304	3.377.304

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	302.950	437.833
Pensioner	180.000	337.500
	<u>482.950</u>	<u>775.333</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	163.866	28.590	28.590	0
Gæld til kreditinstitutter	22.716.406	21.986.886	737.311	18.219.853
Anden gæld	5.152.728	5.358.838	0	6.109.271
	<u>28.033.000</u>	<u>27.374.314</u>	<u>765.901</u>	<u>24.329.124</u>

3 Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er at eje og drive fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant oprindeligt tkr. 28.055 i grunde og bygninger.
Bogført værdi grunde og bygninger pantsat udgør tkr. udgør t.kr. 32.842.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erik Werner Mollerup

Direktionsmedlem

Serienummer: 387d2590-9ddf-4cda-80f6-73b3eaf3725a

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-05-31 16:11:32 UTC



Henrik Holmgaard Bjerring

Direktionsmedlem

Serienummer: 1d7e13a1-7bc8-4e18-bc97-f69de722d34a

IP: 83.90.xxx.xxx

2022-06-01 05:13:09 UTC



Stig Henriksen

Registreret revisor

På vegne af: Funder og Henriksen

Serienummer: PID:9208-2002-2-810232834547

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-01 06:09:34 UTC



Erik Werner Mollerup

Dirigent

Serienummer: 387d2590-9ddf-4cda-80f6-73b3eaf3725a

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-06-01 07:36:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: C85HC-NH6FS-KU767-BN1JA-6Z7LP-4PEQZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>