



## Jernbanegade 27 ApS

Jernbanegade 27  
6000 Kolding  
CVR-nr. 38897926

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.04.2024

---

**Nicolaj Ærøbo Ebbesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jernbanegade 27 ApS

Jernbanegade 27

6000 Kolding

CVR-nr.: 38897926

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Klaus Kjær, formand

Nicolaj Ærøbo Ebbesen

Esben Padkjær Pedersen

Troels Kjærholm

Hardy Bech, næstformand

## Direktion

Nicolaj Ærøbo Ebbesen, direktør

Klaus Kjær, direktør

Troels Kjærholm, direktør

Esben Padkjær Pedersen, direktør

Hardy Bech, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Jernbanegade 27 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 09.04.2024

## Direktion

**Nicolaj Ærøbo Ebbesen**  
direktør

**Klaus Kjær**  
direktør

**Troels Kjærholm**  
direktør

**Esben Padkjær Pedersen**  
direktør

**Hardy Bech**  
direktør

## Bestyrelse

**Klaus Kjær**  
formand

**Nicolaj Ærøbo Ebbesen**

**Esben Padkjær Pedersen**

**Troels Kjærholm**

**Hardy Bech**  
næstformand

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Jernbanegade 27 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jernbanegade 27 ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

### **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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 09.04.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>416.759</b>	<b>392.961</b>
Andre finansielle indtægter		47	0
Andre finansielle omkostninger		(374.413)	(132.057)
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.393</b>	<b>260.904</b>
Skat af årets resultat	2	(9.422)	(57.401)
<b>Årets resultat</b>		<b>32.971</b>	<b>203.503</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		32.971	203.503
<b>Resultatdisponering</b>		<b>32.971</b>	<b>203.503</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		11.000.000	11.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.000.000</b>	<b>11.000.000</b>
Tilgodehavende skat		23.977	7.894
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.977</b>	<b>7.894</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>57.336</b>	<b>2.909</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>81.313</b>	<b>10.803</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.081.313</b>	<b>11.010.803</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.446.396	3.413.425
<b>Egenkapital</b>		<b>3.496.396</b>	<b>3.463.425</b>
Udskudt skat		899.868	893.469
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>899.868</b>	<b>893.469</b>
Bankgæld		5.570.104	5.534.103
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.570.104</b>	<b>5.534.103</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	20.216	79.535
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.750	9.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.009.444	952.306
Anden gæld		75.535	78.965
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.114.945</b>	<b>1.119.806</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.685.049</b>	<b>6.653.909</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.081.313</b>	<b>11.010.803</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	3.413.425	3.463.425
Årets resultat	0	32.971	32.971
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.446.396</b>	<b>3.496.396</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet værdiansætter investeringsejendommen til dagsværdi. Opgørelsen af dagsværdien for selskabets ejendom baserer sig, jf. note 3, på en afkastbaseret model, hvor der ved fastlæggelsen af afkastkravet også tages hensyn til, at ejendommen har et vist liebhaverelement. Værdiansættelsen er således baseret på ledelsens skøn, og er dermed forbundet med en vis usikkerhed.

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	3.023	52.106
Ændring af udskudt skat	6.399	5.295
	<b>9.422</b>	<b>57.401</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.993.412
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.993.412</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.006.588
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>4.006.588</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.000.000</b>

Investeringsejendom er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, som udgangspunkt målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede nettolejemodel. Ejendommens værdi kan ændres i den udstrækning, at markedsværdien ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller andre forhold i øvrigt.

Selskabets erhvervs ejendom er centralt beliggende i Kolding. Ejendommen er 1.740 kvm og er fuldt udlejet pr. statusdagen. Ejendommen er i god vedligeholdelsesstand og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

De anvendte afkastkrav for selskabet udgør 4,92% pr. 31.12.2023. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1.014 t.kr.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Bankgæld	20.216	79.535	5.570.104	5.480.029
	<b>20.216</b>	<b>79.535</b>	<b>5.570.104</b>	<b>5.480.029</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 11.000 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af husleje. Nettoomsætning indregnes i den periode lejen vedrører eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

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

### **Balancen**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.