



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

JERNBANEGADE 12 APS
C/O JOSVA FLOOR, SKALBORGVEJ 14, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. december 2024

Josva Andreas Maagaard Floor

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Jernbanegade 12 ApS c/o Josva Floor Skalborgvej 14 9500 Hobro
	CVR-nr.: 39 27 14 35 Stiftet: 22. januar 2018 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Josva Andreas Maagaard Floor
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord Adelgade 31 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Jernbanegade 12 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. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 16. december 2024

Direktion:

Josva Andreas Maagaard Floor

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Jernbanegade 12 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jernbanegade 12 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse blevet besluttet af få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hobro, den 16. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af selskabets investeringsejendom for 46 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.371.135	3.334.310
Personaleomkostninger.....	1	-186.030	-167.467
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		46.348	-1.012.308
DRIFTSRESULTAT		3.231.453	2.154.535
Andre finansielle indtægter.....	2	19.864	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.130.827	-979.221
RESULTAT FØR SKAT		2.120.490	1.175.314
Skat af årets resultat.....	4	-466.509	-258.569
ÅRETS RESULTAT		1.653.981	916.745
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		800.000	0
Overført resultat.....		853.981	916.745
I ALT		1.653.981	916.745

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		64.400.000	64.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	64.400.000	64.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....		64.400.000	64.100.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		810.976	25.711
Tilgodehavender.....		810.976	25.711
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		810.976	25.711
AKTIVER.....		65.210.976	64.125.711
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		3.139.290	2.285.309
Forslag til udbytte.....		800.000	0
EGENKAPITAL.....		3.989.290	2.335.309
Hensættelse til udskudt skat.....		359.624	195.366
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		359.624	195.366
Gæld til realkreditinstitutter.....		51.853.436	52.303.618
Gæld til pengeinstitutter.....		5.665.645	6.293.295
Selskabsskat.....		302.251	402.849
Deposita.....		939.412	939.412
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	58.760.744	59.939.174
Gæld til realkreditinstitutter.....		452.000	452.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.566.026	1.107.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.998	8.259
Anden gæld.....		75.294	87.972
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.101.318	1.655.862
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		60.862.062	61.595.036
PASSIVER.....		65.210.976	64.125.711
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	50.000	2.285.309	0	2.335.309
Forslag til resultatdisponering.....		853.981	800.000	1.653.981
Egenkapital 30. juni 2024.....	50.000	3.139.290	800.000	3.989.290

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	182.566	164.306	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.464	3.161	
	186.030	167.467	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	19.864	0	
	19.864	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	2.013	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.130.827	977.208	
	1.130.827	979.221	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	302.251	402.849	
Regulering af udskudt skat.....	164.258	-144.280	
	466.509	258.569	
Materielle anlægsaktiver			5
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2023.....		64.741.290	
Tilgang.....		253.652	
Kostpris 30. juni 2024.....		64.994.942	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		-641.290	
Årets værdireguleringer.....		46.348	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....		-594.942	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		64.400.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2024.....		64.400.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		46.348	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
5

Boligejendommen består af en nyopført udlejningsejendom i Hobro centrum. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for nyere boligejendomme i Hobro centrum.

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 3.331 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser
6

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	52.305.436	452.000	50.045.436	52.755.618
Gæld til pengeinstitutter.....	6.524.522	858.877	1.074.002	7.383.399
Selskabsskat.....	302.251	0	0	402.849
Deposita.....	939.412	0	939.412	939.412
	60.071.621	1.310.877	52.058.850	61.481.278

Eventualposter mv.
7
Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Floor Byg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 52.305 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 64.400 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 6.525 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev på nominelt 11.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 64.400 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jernbanegade 12 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.