



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. december 2023

Josva Andreas Maagaard Floor

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Josva Andreas Maagaard Floor
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 5. december 2023

Direktion:

Josva Andreas Maagaard Floor

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Jernbanegade 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jernbanegade 12 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 5. december 2023

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 1.012 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.334.310	2.193.864
Personaleomkostninger.....	1	-167.467	-90.757
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.012.308	371.018
DRIFTSRESULTAT		2.154.535	2.474.125
Andre finansielle indtægter.....	2	0	3.040
Andre finansielle omkostninger.....	3	-979.221	-685.120
RESULTAT FØR SKAT		1.175.314	1.792.045
Skat af årets resultat.....	4	-258.569	-394.261
ÅRETS RESULTAT		916.745	1.397.784
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		916.745	1.397.784
I ALT		916.745	1.397.784

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		64.100.000	65.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	64.100.000	65.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		64.100.000	65.000.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		25.711	0
Tilgodehavender.....		25.711	0
Likvide beholdninger.....		0	101.845
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		25.711	101.845
AKTIVER.....		64.125.711	65.101.845
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		2.285.309	1.368.564
EGENKAPITAL.....		2.335.309	1.418.564
Hensættelse til udskudt skat.....		195.366	339.646
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		195.366	339.646
Gæld til realkreditinstitutter.....		52.303.618	52.764.045
Gæld til pengeinstitutter.....		6.293.295	7.188.697
Selskabsskat.....		402.849	0
Deposita.....		939.412	938.320
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	59.939.174	60.891.062
Gæld til realkreditinstitutter.....		452.000	441.830
Gæld til pengeinstitutter.....		1.107.631	1.090.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.259	56.570
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	291.276
Anden gæld.....		87.972	572.793
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.655.862	2.452.573
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		61.595.036	63.343.635
PASSIVER.....		64.125.711	65.101.845
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	50.000	1.368.564	1.418.564
Forslag til resultatdisponering.....		916.745	916.745
Egenkapital 30. juni 2023.....	50.000	2.285.309	2.335.309

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	164.306	89.621	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.161	1.136	
	167.467	90.757	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	3.040	
	0	3.040	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.013	20.514	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	977.208	664.606	
	979.221	685.120	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	402.849	0	
Regulering af udskudt skat.....	-144.280	394.261	
	258.569	394.261	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		64.628.981	
Tilgang.....		112.309	
Kostpris 30. juni 2023.....		64.741.290	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		371.018	
Årets værdireguleringer.....		-1.012.308	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		-641.290	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		64.100.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Investeringsejendomme	
Dagsværdi 30. juni 2023.....		64.100.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.012.308	

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 5,3%, 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 3.320 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser
6

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	52.755.618	452.000	50.649.479	53.205.875
Gæld til pengeinstitutter.....	7.383.399	1.090.104	1.738.177	8.278.801
Selskabsskat.....	402.849	0	0	0
Deposita.....	939.412	0	939.412	938.320
	61.481.278	1.542.104	53.327.068	62.422.996

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, 52.756 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 64.100 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld på 7.383 tkr. har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 11.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme.....	kr. 64.100.000
----------------------------	-------------------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jernbanegade 12 ApS for 2022/23 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 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.