

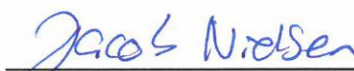
**Ejendomsselskabet Jernbanegade  
10A ApS**

**Ingerdalsvej 5  
9530 Støvring**

**CVR-nr. 40 18 89 40**

**Årsrapport for 2020  
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. juni 2021



---

Jacob Blad Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Jernbanegade 10A 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

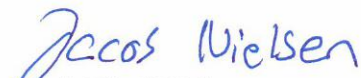
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 14. juni 2021

### Direktion



Jacob Blad Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jernbanegade 10A ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade 10A ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

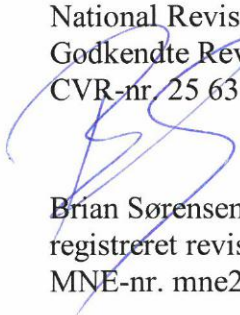
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Mariager, den 14. juni 2021

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68

  
Brian Sørensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24769

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Jernbanegade 10A ApS  
Ingerdalsvej 5  
9530 Støvring

CVR-nr.: 40 18 89 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 21. januar 2019

Hjemsted: Rebild

### Direktion

Jacob Blad Nielsen, direktør

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Fruensgaard Plads 2B  
9550 Mariager

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendomme til beboelse og erhverv.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 207.329, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 387.049.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 10A ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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 nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter direkte og inddirekte ejendomsomkostninger til vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den drift og udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætninger.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tilæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 poster 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	44 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, som omfatter indestående i kreditinstitutter, måles til nominal værdi.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

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 samt anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>315.420</b>	<b>221.763</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-27.993	-21.140
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>287.427</b>	<b>200.623</b>
Finansielle omkostninger		-27.393	-28.355
<b>Resultat før skat</b>		<b>260.034</b>	<b>172.268</b>
Skat af årets resultat		-52.705	-42.548
<b>Årets resultat</b>		<b>207.329</b>	<b>129.720</b>
Overført resultat		207.329	129.720
		<b>207.329</b>	<b>129.720</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.359.847	2.237.840
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.359.847</u>	<u>2.237.840</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.359.847</u>	<u>2.237.840</u>
Udskudt skatteaktiv		10.809	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>10.809</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>273.612</u>	<u>246.607</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>284.421</u>	<u>246.607</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.644.268</u></u>	<u><u>2.484.447</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		337.049	129.720
<b>Egenkapital</b>		<b>387.049</b>	<b>179.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.447.038	1.531.007
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>1.447.038</b>	<b>1.531.007</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	86.550	86.492
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	6.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		427.370	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		107.630	535.000
Selskabsskat		0	11.937
Skyldigt sambeskatningsbidrag		94.125	30.611
Anden gæld		13.256	3.931
Deposita		74.250	98.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>810.181</b>	<b>773.720</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.257.219</b>	<b>2.304.727</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.644.268</b>	<b>2.484.447</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	2		

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.617.499	1.533.588	86.550	1.147.366
	<b>1.617.499</b>	<b>1.533.588</b>	<b>86.550</b>	<b>1.147.366</b>

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.534, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.360.