

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Grønland 24
8500 Grenaa
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 32 20 11

www.grantthornton.dk

Jernbanegade 26 ApS

Jernbanegade 22A, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 42 88 56 22

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2024.

Mads Flemming Spange Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Jernbanegade 26 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 22. april 2024

Direktion

Kim Nedergård Lund

Mads Flemming Spange Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Jernbanegade 26 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jernbanegade 26 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 22. april 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Sønder Andersen

statsautoriseret revisor
mne35794

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jernbanegade 26 ApS Jernbanegade 22A 8400 Ebeltoft
	CVR-nr.: 42 88 56 22
	Stiftet: 1. december 2021
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Nedergård Lund Mads Flemming Spange Petersen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Grønland 24 8500 Grenaa
Bankforbindelse	Sparekassen Danmark

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering, udlejning af fast ejendom, samt køb og salg af fast ejendom samt arbejder i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 15.385 mod 471.487 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -176.952 mod 237.028 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2023 - 31/12 2023	1/12 2021 - 31/12 2022
Bruttofortjeneste	15.385	471.487
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.820	-30.790
Resultat før finansielle poster	-30.435	440.697
Andre finansielle indtægter	10	14.943
1 Øvrige finansielle omkostninger	-157.257	-148.658
Resultat før skat	-187.682	306.982
Skat af årets resultat	10.730	-69.954
Årets resultat	-176.952	237.028
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	237.028
Disponeret fra overført resultat	-176.952	0
Disponeret i alt	-176.952	237.028

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	4.320.628	3.544.798
Materielle anlægsaktiver i alt	4.320.628	3.544.798
Anlægsaktiver i alt	4.320.628	3.544.798
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	18.164	260.254
Omsætningsaktiver i alt	18.164	260.254
Aktiver i alt	4.338.792	3.805.052

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	60.076	237.028
	Egenkapital i alt	<u>100.076</u>	<u>277.028</u>
Hensatte forpligtelser			
3	Hensættelser til udskudt skat	0	10.730
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>10.730</u>
Gældsforpligtelser			
4	Deposita	65.500	5.800
5	Anden gæld	3.300.000	3.300.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.365.500</u>	<u>3.305.800</u>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Selskabsskat	0	59.224
	Anden gæld	858.216	135.570
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>873.216</u>	<u>211.494</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.238.716</u>	<u>3.517.294</u>
	Passiver i alt	<u>4.338.792</u>	<u>3.805.052</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. december 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	237.028	237.028
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	237.028	277.028
Årets overførte overskud eller underskud	0	-176.952	-176.952
	40.000	60.076	100.076

Noter

	1/1 2023 - 31/12 2023	1/12 2021 - 31/12 2022
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	22.646	0
Andre finansielle omkostninger	134.611	148.658
	157.257	148.658
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2023	3.573.050	0
Tilgang i årets løb	806.650	4.938.050
Afgang i årets løb	0	-1.365.000
Kostpris 31. december 2023	4.379.700	3.573.050
Afskrivninger 1. januar 2023	-28.252	0
Årets afskrivninger	-30.820	-28.252
Afskrivninger 31. december 2023	-59.072	-28.252
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	4.320.628	3.544.798
3. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2023	10.730	0
Udskudt skat af årets resultat	-10.730	10.730
	0	10.730
4. Deposita		
Deposita i alt	65.500	5.800
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	65.500	5.800
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	65.500	5.800

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Anden gæld		
Anden gæld i alt	3.300.000	3.300.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld i alt	<u>3.300.000</u>	<u>3.300.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.300.000</u>	<u>3.300.000</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.300 t.kr. til sikkerhed for anden gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke optaget udskudt skatteaktiv på t.kr. 32.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jernbanegade 26 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	10-25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.