



Sønderjyllands Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa  
Tlf. 74 62 61 12

Torvegade 6 · 6330 Padborg  
Tlf. 74 67 20 21

Augustenborg Landevej 7 · 6400 Sønderborg  
Tlf. 74 43 77 00

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

# Jernbanegade 7 ApS

Lille Rådhusgade 31, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 42 93 06 44

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2024.

---

Michel Totaro  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Jernbanegade 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 25. marts 2024

### Direktion

Michel Totaro  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Jernbanegade 7 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Jernbanegade 7 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 og balance.

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.

Sønderborg, den 25. marts 2024

### **Sønderjyllands Revision**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 18 06 16 35

**Flemming Smidt Jensen**

Statsaut. revisor  
mne18615

**Kasper Spile Otten**

Statsaut. revisor  
mne49105

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Jernbanegade 7 ApS  
Lille Rådhusgade 31  
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 42 93 06 44  
Stiftet: 16. december 2021  
Hjemsted: Sønderborg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Michel Totaro, Direktør

### Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Augustenborg Landevej 7  
6400 Sønderborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består af udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 37.697 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -337.075 kr.

Selskabets anpartskapital er tabt. Ledelsen har iagttaget selskabslovens bestemmelser i § 119 vedrørende kapitaltab. Det er ledelsens forventning at anpartskapitalen kan reetableres gennem fremtidig indtjening.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jernbanegade 7 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, 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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2023 - 31/12 2023 kr.	16/12 2021 - 31/12 2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>37.697</b>	<b>27.663</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-56.463	-56.463
<b>Driftsresultat</b>	<b>-18.766</b>	<b>-28.800</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-299.641	-115.064
<b>Resultat før skat</b>	<b>-318.407</b>	<b>-143.864</b>
Skat af årets resultat	-18.668	18.668
<b>Årets resultat</b>	<b>-337.075</b>	<b>-125.196</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-337.075	-125.196
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-337.075</b>	<b>-125.196</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	5.428.074	5.484.537
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.428.074</u>	<u>5.484.537</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.428.074</u></b>	<b><u>5.484.537</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	500	7.587
Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>18.668</u>
Tilgodehavender i alt	<u>500</u>	<u>26.255</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>4.290</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>500</u></b>	<b><u>30.545</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.428.574</u></b>	<b><u>5.515.082</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-462.272	-125.196
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-422.272</b>	<b>-85.196</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.960.667	3.037.635
1	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.960.667	3.037.635
1	Kortfristet del af langfristet gæld	83.806	95.322
	Gæld til pengeinstitutter	863.193	624.531
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	6.160
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.104	31.250
	Anden gæld	1.904.076	1.805.380
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.890.179	2.562.643
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.850.846</b>	<b>5.600.278</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.428.574</b>	<b>5.515.082</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			

## Noter

---

### 1. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	3.044.473	83.806	2.960.667	2.639.475
	<b>3.044.473</b>	<b>83.806</b>	<b>2.960.667</b>	<b>2.639.475</b>

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.084 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.428 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Michel Totaro

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Totaro

Direktør

På vegne af Jernbanegade 7 ApS

ID: 4adabd5f-76a9-4bd3-923f-4816ecdbf0af

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 10:44:10

Underskrevet med MitID



## Flemming Smidt Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Smidt Jensen

Revisor

På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...

ID: 3d48fc0f-e93f-4328-ab38-655ed60c2567

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 11:32:04

Underskrevet med MitID



## Kasper Spile Otten

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kasper Spile Otten

Revisor

På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...

ID: 657e5c06-9569-4be0-a5d6-ea3dcb4f8ab9

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 11:01:51

Underskrevet med MitID



## Michel Totaro

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Michel Totaro

Dirigent

På vegne af Jernbanegade 7 ApS

ID: 4adabd5f-76a9-4bd3-923f-4816ecdbf0af

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 13:05:08

Underskrevet med MitID

