



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa
Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

Torvegade 6 · 6330 Padborg
Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

Jyllandsgade 28¹ · 6400 Sønderborg
Tlf. 74 43 77 00 · Fax 73 42 09 98

kontakt@sr.dk · www.sr.dk

Jernbanegade 7 ApS

Jenbanegade 7, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 42 93 06 44

Årsrapport

16. december 2021 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2023.

Michel Totaro
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 16. december 2021 - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 16. december 2021 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. december 2021 - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 19. juni 2023

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 16. december 2021 - 31. december 2022 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 19. juni 2023

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
Jenbanegade 7
6400 Sønderborg

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

Direktion

Michel Totaro, Direktør

Revisor

Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jyllandsgade 28
6400 Sønderborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 27.663 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -125.196 kr. Egenkapitalen udgør -136.173 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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 gældsmetode 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

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

Resultatopgørelse

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

Balance

<u>Note</u>	31/12 2022 kr.
Aktiver	
Anlægsaktiver	
Grunde og bygninger	5.484.537
Materielle anlægsaktiver i alt	5.484.537
Anlægsaktiver i alt	5.484.537
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.587
Udsudte skatteaktiver	18.668
Tilgodehavender i alt	26.255
Likvide beholdninger	4.290
Omsætningsaktiver i alt	30.545
Aktiver i alt	5.515.082

Balance

<u>Note</u>	31/12 2022 kr.
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-125.196
Egenkapital i alt	-85.196
Gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	3.037.635
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.037.635
1 Kortfristet del af langfristet gæld	95.322
Gæld til pengeinstitutter	624.531
Modtagne forudbetalinger fra kunder	6.160
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.250
Anden gæld	1.805.380
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.562.643
Gældsforpligtelser i alt	5.600.278
Passiver i alt	5.515.082
2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Noter

1. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2022 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2022 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.132.957</u>	<u>95.322</u>	<u>3.037.635</u>	<u>2.690.316</u>
	<u>3.132.957</u>	<u>95.322</u>	<u>3.037.635</u>	<u>2.690.316</u>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.133 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.485 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 samt materielle anlægsaktiver.

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: 28-06-2023 kl.: 11:44:58
Underskrevet med MitID



Kasper Spile Otten

Navnet returneret af dansk NemID var:
Kasper Otten
Revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...
ID: 64535044
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 12:07:30
Underskrevet med NemID

NEM ID

Flemming Smidt Jensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Flemming Smidt Jensen
Revisor
På vegne af Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisi...
ID: 1288247003345
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2023 kl.: 13:08:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

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: 30-06-2023 kl.: 12:43:17
Underskrevet med MitID

