



Jernbane Alle 70 ApS

Hauchsvej 7, 1825 Frederiksberg C

CVR-nr. 43 94 92 25

**Årsrapport for perioden
28. marts til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2024

Michael Eggert
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 28. marts - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. marts - 31. december 2023 for Jernbane Alle 70 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. marts - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. maj 2024

Direktion

Michael Eggert

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Jernbane Alle 70 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jernbane Alle 70 ApS for regnskabsåret 28. marts - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. maj 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jernbane Alle 70 ApS Hauchsvej 7 1825 Frederiksberg C CVR-nr.: 43 94 92 25 Regnskabsperiode: 28. marts - 31. december 2023 Stiftet: 28. marts 2023 Hjemsted: Frederiksberg
Direktion	Michael Eggert
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af at opføre og sælge fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 195.972, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 155.970.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 28. marts - 31. december

	Note	2023 DKK
Bruttofortjeneste		168.778
Finansielle omkostninger		-364.750
Resultat før skat		-195.972
Skat af årets resultat		0
Årets resultat		-195.972
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-195.972
		-195.972

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Aktiver		
Investeringsejendomme	2	10.251.200
Materielle anlægsaktiver		<u>10.251.200</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.251.200</u>
Aktiver i alt		<u><u>10.251.200</u></u>

Balance 31. december

	Note	2023 DKK
Passiver		
Virksomhedskapital		40.002
Overført resultat		-195.972
Egenkapital		-155.970
Selskabsdeltagere og ledelse		3.398.078
Deposita		26.500
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.424.578
Banker		6.848.860
Modtagne forudbetalinger		52.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750
Anden gæld		62.482
Kortfristede gældsforpligtelser		6.982.592
Gældsforpligtelser i alt		10.407.170
Passiver i alt		10.251.200
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 28. marts	40.002	0	40.002
Årets resultat	0	-195.972	-195.972
Egenkapital 31. december	40.002	-195.972	-155.970

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ultimative ejer har afgivet støtteerklæring. På baggrund heraf vurderer ledelsen at regnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 28. marts	0
Tilgang i årets løb	10.251.200
Kostpris 31. december	10.251.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.251.200

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for de kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter samt omkostninger til ejendomsadministration.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 4,5 % og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 28. marts	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabsdeltagere og ledelse	0	3.398.078	0	0
Deposita	0	26.500	0	0
	0	3.424.578	0	0

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 9.410, der giver pant i ovenstående grund og bygning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jernbane Alle 70 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 er selskabets første regnskabsperiode.

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 andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Selskabsskat og udskudt skat

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.