Jernbanegade 22 ApS

Ringstedgade 82

4700 Næstved

CVR-nr. 35210962

Årsrapport 2023/24

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26-09-2024

_____

Inge Lise Bach Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 for Jernbanegade 22 ApS.

Ledelsen har ansvaret for opstillingen af årsrapporten der aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Multi Revision I/ S, Statsautoriseret revisionsinteressentskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Næstved, den 26-09-2024

Direktion

Inge Lise Bach Jensen

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Jernbanegade 22 ApS Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	35210962
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	01-07-2023 - 30-06-2024
Direktion	Inge Lise Bach Jensen
Revisor	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	31929342

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af en erhvervsejendom med tilhørende parkeringspladser i centrum af Kolding.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Selskabet har indregnet dets investeringsejendom til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er tale om en erhvervsejendom med tilhørende parkeringspladser som gennem årene stort set hele tiden har været fuldt udlejet. Denne er værdiansat til et afkast på 10,00%.
Ledelsen vurderer at den fastsatte værdi afspejler markedsværdien på ejendommen.

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for Jernbanegade 22 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling
Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer
Ejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg, lokaler og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver
Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 gæld.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregningen af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige driftsafkast af ejendomme. I de tilgængelige aktuelle markedpriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vuderingen af ejendommens dagsværdi.

Selskabet anvender en diskonteringsfaktor på 10,00% ved værdiansættelsen af ejendommen. Ejendommen er beliggende i centrum af Kolding og er en erhvervsejendom med tilhørende parkeringspladser.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver indregnes, hvis det er overvejende sandsynligt, det vil resultere i, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital
Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

Udbytte
Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld
Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		**942.290**	**968.616**
Driftsresultat		**942.290**	**968.616**
Andre finansielle indtægter		136.962	1.797
Andre finansielle omkostninger		-287.780	-125.427
Resultat før skat		**791.472**	**844.986**
Skat af årets resultat		-174.106	-186.174
Årets resultat		**617.366**	**658.812**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		750.000	500.000
Overført resultat		-132.634	158.812
Resultatdisponering		**617.366**	**658.812**

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		9.750.000	9.750.000
Materielle anlægsaktiver		**9.750.000**	**9.750.000**
Anlægsaktiver		**9.750.000**	**9.750.000**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		127.921	133.951
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.800.044	1.350.530
Periodeafgrænsningsposter		16.937	13.919
Tilgodehavender		**2.944.902**	**1.498.400**
Likvide beholdninger		**24.159**	**3.132**
Omsætningsaktiver		**2.969.061**	**1.501.532**
Aktiver		**12.719.061**	**11.251.532**

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Balance 30. juni 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.076.420	4.209.055
Udbytte for regnskabsåret		750.000	500.000
Egenkapital		**4.906.420**	**4.789.055**
Hensættelser til udskudt skat		1.098.348	1.056.924
Hensatte forpligtelser		**1.098.348**	**1.056.924**
Gæld til kreditinstitutter		5.198.193	4.030.320
Selskabsskat		132.682	158.708
Anden gæld		536.811	536.811
Langfristede gældsforpligtelser	1	**5.867.686**	**4.725.839**
Gæld til kreditinstitutter		400.000	410.185
Selskabsskat		158.708	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		164.088	144.294
Periodeafgrænsningsposter		123.811	125.235
Kortfristede gældsforpligtelser		**846.607**	**679.714**
Gældsforpligtelser		**6.714.293**	**5.405.553**
Passiver		**12.719.061**	**11.251.532**
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5		

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 3.598 efter mere end 5 år.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet dets investeringsejendom til dagsværdi, hvilket er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er tale om en erhvervsejendom som gennem årene stort set hele tiden har været fuldt udlejet. Denne er værdiansat til et afkast på 10,00%.
Ledelsen vurderer at den fastsatte værdi afspejler markedsværdien på ejendommen.

3. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Elite Estate A/S, CVR nr. 30497759 der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed med nominelt kr. 6.333 i aktiver hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør tkr. 9.750.

5. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdireguleringen vedrørende investeringejendomme, ultimo regnskabsåret udgør tkr. 3.908 i alt. Ændring af dagsværdi der er indregnet i resultatopgørelsen i året udgør kr. 0, ligeledes udgør ændring i dagsværdireserven under egenkapitalen kr. 0.

Ved beregningen af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Selskabet anvender en diskonteringsfaktor på 10,00% ved værdiansættelsen af ejendommen. Ejendommen er beliggende i centrum af Kolding og er en erhvervsejendom med tilhørende parkeringspladser.

This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Inge Lise Bach Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Inge Lise Jensen
Dirigent
ID: a732afad-b257-4d19-8f2d-b11e90736bf4
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2024 kl.: 10:15:44
Underskrevet med MitID



Inge Lise Bach Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Inge Lise Jensen
Direktør
ID: a732afad-b257-4d19-8f2d-b11e90736bf4
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 26-09-2024 kl.: 10:15:44
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b903f5NSRKY252080624

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur