

Jernbanegade 26 ApS

Jernbanegade 22A, 8400 Ebeltoft

CVR-nr. 42 88 56 22

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2026.

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 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 14. marts 2026

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 2025 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 revisorers 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 14. marts 2026

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.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Ved regnskabsårets udgang overstiger selskabets kortfristede gældsforpligtelser de omsætningsaktiver, der forventes realiseret inden for et år. Herunder skal selskabet i det kommende regnskabsår tilbagebetale et lån på en ejendom på 3,3 mio. kr.

Ledelsen er opmærksom på den likviditetsmæssige udfordring, som dette medfører, og arbejder på en plan for refinansiering af lånet samt sikring af den nødvendige likviditet til den fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås en aftale om refinansiering, og at selskabet fortsat vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser i takt med deres forfald.

Egenkapitalen er ikke tabt, og ledelsen finder det derfor forsvarligt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	451.421	67.186
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-30.820	-30.820
Resultat før finansielle poster	420.601	36.366
Andre finansielle indtægter	392	1.272
3 Øvrige finansielle omkostninger	-195.816	-195.590
Resultat før skat	225.177	-157.952
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	225.177	-157.952
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	225.177	0
Disponeret fra overført resultat	0	-157.952
Disponeret i alt	225.177	-157.952

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	3.452.338	4.289.808
Materielle anlægsaktiver i alt	3.452.338	4.289.808
Anlægsaktiver i alt	3.452.338	4.289.808
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	14.392	29.232
Tilgodehavender i alt	14.392	29.232
Likvide beholdninger	1.258.555	42.083
Omsætningsaktiver i alt	1.272.947	71.315
Aktiver i alt	4.725.285	4.361.123

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	<u>127.301</u>	<u>-97.876</u>
Egenkapital i alt	<u>167.301</u>	<u>-57.876</u>
Gældsforpligtelser		
5 Deposita	58.200	58.200
6 Anden gæld	<u>984.741</u>	<u>4.331.628</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.042.941</u>	<u>4.389.828</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.300.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	215.000	15.000
Anden gæld	<u>43</u>	<u>14.171</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.515.043</u>	<u>29.171</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.557.984</u>	<u>4.418.999</u>
Passiver i alt	<u>4.725.285</u>	<u>4.361.123</u>

- 1 Forudsætninger for fortsat drift
- 2 Medarbejderforhold
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	60.076	100.076
Årets overførte overskud eller underskud	0	-157.952	-157.952
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	-97.876	-57.876
Årets overførte overskud eller underskud	0	225.177	225.177
	40.000	127.301	167.301

Noter**1. Forudsætninger for fortsat drift**

Selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Ved regnskabsårets udgang overstiger selskabets kortfristede gældsforpligtelser de omsætningsaktiver, der forventes realiseret inden for et år. Herunder skal selskabet i det kommende regnskabsår tilbagebetale et lån på en ejendom på 3,3 mio. kr.

Ledelsen er opmærksom på den likviditetsmæssige udfordring, som dette medfører, og arbejder på en plan for refinansiering af lånet samt sikring af den nødvendige likviditet til den fortsatte drift. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås en aftale om refinansiering, og at selskabet fortsat vil være i stand til at opfylde sine forpligtelser i takt med deres forfald.

Egenkapitalen er ikke tabt, og ledelsen finder det derfor forsvarligt at aflægge årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	63.113	63.412
Andre finansielle omkostninger	<u>132.703</u>	<u>132.178</u>
	<u>195.816</u>	<u>195.590</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2025	4.379.700	4.379.700
Tilgang i årets løb	4.350.500	0
Afgang i årets løb	<u>-5.157.150</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>3.573.050</u>	<u>4.379.700</u>
Afskrivninger 1. januar 2025	-89.892	-59.072
Årets afskrivninger	<u>-30.820</u>	<u>-30.820</u>
Afskrivninger 31. december 2025	<u>-120.712</u>	<u>-89.892</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>3.452.338</u>	<u>4.289.808</u>
5. Deposita		
Deposita i alt	58.200	58.200
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>58.200</u>	<u>58.200</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>58.200</u>	<u>58.200</u>
6. Anden gæld		
Anden gæld i alt	4.284.741	4.331.628
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.300.000</u>	<u>0</u>
	<u>984.741</u>	<u>4.331.628</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>3.300.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.300.000 t.kr. til sikkerhed for anden gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, som har en samlet værdi af 3.452 t.kr.

Noter

8. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Eventualaktiver

Selskabet har et ikke optaget udskudt skatteaktiv på t.kr. 23.

Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

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 afskrivninger 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, 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.

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.

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:

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Gældsforpligtelser

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