

# Jernbanegade 9 11 ApS

Jernbanegade 11 B 1, 4800 Nykøbing F  
CVR-nr. 10 21 00 97

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.02.25

Søren Albertsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Jernbanegade 9 11 ApS  
Jernbanegade 11 B 1  
4800 Nykøbing F  
Telefon: 54 85 00 57  
Hjemsted: Nykøbing F  
CVR-nr.: 10 21 00 97  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Søren Albertsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for Jernbanegade 9 11 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 3. februar 2025

### **Direktionen**

Søren Albertsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Jernbanegade 9 11 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jernbanegade 9 11 ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F, den 3. februar 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Svend Skaarup Sand

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21424

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK 205.334 mod DKK 232.242 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.479.189.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>713.058</b>	<b>701.686</b>
1	Personaleomkostninger	-120.000	-130.000
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>593.058</b>	<b>571.686</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-119.581	-119.161
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>473.477</b>	<b>452.525</b>
	Finansielle omkostninger	-210.201	-154.773
	<b>Resultat før skat</b>	<b>263.276</b>	<b>297.752</b>
	Skat af årets resultat	-57.942	-65.510
	<b>Årets resultat</b>	<b>205.334</b>	<b>232.242</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	50.000
	Overført resultat	83.334	182.242
	<b>I alt</b>	<b>205.334</b>	<b>232.242</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.669.545	9.787.642
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.743	8.028
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.680.288</b>	<b>9.795.670</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.680.288</b>	<b>9.795.670</b>
	Periodeafgrænsningsposter	28.090	27.366
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>28.090</b>	<b>27.366</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>256.969</b>	<b>205.459</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>285.059</b>	<b>232.825</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.965.347</b>	<b>10.028.495</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.24	30.09.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Reserve for opskrivninger	2.047.003	2.073.217
	Overført resultat	110.186	638
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	50.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.479.189</b>	<b>2.323.855</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.141.569	1.083.627
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.141.569</b>	<b>1.083.627</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	5.748.746	6.030.493
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	55.000	55.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.803.746</b>	<b>6.085.493</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	304.948	232.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.236	40.048
	Anden gæld	200.659	263.172
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>540.843</b>	<b>535.520</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.344.589</b>	<b>6.621.013</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.965.347</b>	<b>10.028.495</b>

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24					
Saldo pr. 01.10.23	200.000	2.073.217	638	50.000	2.323.855
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-33.608	33.608	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000
Skat af egenkapitalbevægelser	0	7.394	-7.394	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	83.334	122.000	205.334
Saldo pr. 30.09.24	200.000	2.047.003	110.186	122.000	2.479.189

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	120.000	130.000
I alt	120.000	130.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.23	8.941.653	42.964
Tilgang i året	0	4.199
Afgang i året	0	-22.000
Kostpris pr. 30.09.24	8.941.653	25.163
Opskrivninger pr. 01.10.23	3.151.363	0
Opskrivninger pr. 30.09.24	3.151.363	0
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.23	-2.305.374	-34.936
Afskrivninger i året	-118.097	-1.484
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	22.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.24	-2.423.471	-14.420
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.24	9.669.545	10.743
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.24	7.045.183	0

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæ 3
Gæld til realkreditinstitutter	304.948	4.674.755	6.053.694	6.2
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	55.000	
I alt	304.948	4.674.755	6.108.694	6.3

**4. Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.24.

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.054 og øvrig gæld t.DKK 55 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.670.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	6.618.333
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.