

Jernbanegade 9 11 ApS

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.12.25

Søren Albertsen
Dirigent

GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB



Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

Nykøbing F
Herningvej 34
4800 Nykøbing F

www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

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 01.10.24 - 30.09.25 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. 30.09.25 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 31. oktober 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 01.10.24 - 30.09.25 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 31. oktober 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 01.10.24 - 30.09.25 udviser et resultat på DKK -180.145 mod DKK 205.334 for tiden 01.10.23 - 30.09.24. Balancen viser en egenkapital på DKK 130.041.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024/25 DKK	2023/24 DKK
	248.655	713.058
	248.655	713.058
1 Personaleomkostninger	-120.061	-120.000
	128.594	593.058
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-126.150	-119.581
	2.444	473.477
Finansielle omkostninger	-233.380	-210.201
	-230.936	263.276
Skat af årets resultat	50.791	-57.942
	-180.145	205.334
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	122.000
Overført resultat	-180.145	83.334
	-180.145	205.334
I alt	-180.145	205.334

AKTIVER

	30.09.25	30.09.24
	DKK	DKK
Note		
Grunde og bygninger	7.176.763	7.045.182
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	22.514	10.743
2 Materielle anlægsaktiver i alt	7.199.277	7.055.925
Anlægsaktiver i alt	7.199.277	7.055.925
Periodeafgrænsningsposter	32.492	28.090
Tilgodehavender i alt	32.492	28.090
Likvide beholdninger	0	256.969
Omsætningsaktiver i alt	32.492	285.059
Aktiver i alt	7.231.769	7.340.984

PASSIVER

Note	30.09.25 DKK	30.09.24 DKK
Selskabskapital	200.000	200.000
Overført resultat	-69.959	110.186
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	122.000
Egenkapital i alt	130.041	432.186
Hensættelser til udskudt skat	513.418	564.209
Hensatte forpligtelser i alt	513.418	564.209
3 Gæld til realkreditinstitutter	5.512.418	5.748.746
3 Gæld til øvrige kreditinstitutter	55.000	55.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.567.418	5.803.746
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	272.000	304.948
Gæld til øvrige kreditinstitutter	493.260	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.283	35.236
Anden gæld	204.349	200.659
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.020.892	540.843
Gældsforpligtelser i alt	6.588.310	6.344.589
Passiver i alt	7.231.769	7.340.984
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.24 - 30.09.25					
Saldo pr. 01.10.24	200.000	2.047.003	110.186	122.000	2.479.189
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-2.047.003	0	0	-2.047.003
Korrigeret					
saldo pr. 01.10.24	200.000	0	110.186	122.000	432.186
Betalt udbytte	0	0	0	-122.000	-122.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-180.145	0	-180.145
Saldo pr. 30.09.25	200.000	0	-69.959	0	130.041

	2024/25	2023/24
	DKK	DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	120.061	120.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.24	8.941.653	25.163
Tilgang i året	254.773	14.729
Afgang i året	0	-5.820
Kostpris pr. 30.09.25	9.196.426	34.072
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.24	-1.896.471	-14.420
Afskrivninger i året	-123.192	-2.958
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	0	5.820
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.25	-2.019.663	-11.558
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.25	7.176.763	22.514
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.09.25	0	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.25	Gæld i alt 30.09.24
Gæld til realkreditinstitutter	272.000	4.416.000	5.784.418	6.053.694
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	55.000	55.000
I alt	272.000	4.416.000	5.839.418	6.108.694

4. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30.09.25.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.784 og øvrig gæld t.DKK 55 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.177.

Selskabet har i forbinelse med en låneomlægning ultimo året udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.177. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 5.000 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.000 henligger til sikkerhed overfor mellemværende med pengeinstitut.

Ovenstående sikkerhed for realkreditinstitutter forfalder ved effektueringen af låneomlægningen i det kommende år.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 480 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 22. maj 2024. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med indregning af opskrivninger direkte på egenkapitalen. Investeringsejendomme måles fremover til kostpris med fradrag af- og nedskrivninger. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en ingen påvirkning på resultatet for regnskabsåret 01.10.24 - 30.09.25. Pr. 30.09.25 reduceres egenkapitalen med t.DKK 2.047, og balancesummen reduceres med t.DKK 2.624.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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 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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Andre finansielle poster

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

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

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

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

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.

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

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Aktuelle og udskudte skatter

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.