

**Ejendomsselskabet Jernbanegade,
Haslev ApS**

**Jernbanegade 56B
4690 Haslev**

CVR-nr. 35 86 02 58

**Årsrapport for 2024
(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13. juni 2025

Erik Werner Møllerup
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024 | 9 |
| Balance pr. 31. december 2024 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 8. maj 2025

Direktion

Henrik Holmgaard Bjerring

Erik Werner Møllerup

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vor faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerets 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 8. maj 2025

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Stig Henriksen H.D.
Registreret revisor
mne17429

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS
Jernbanegade 56B
4690 Haslev

CVR-nr.: 35 86 02 58

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 20. maj 2014

Hjemsted: Faxe

Direktion

Henrik Holmgaard Bjerring
Erik Werner Mollerup

Revisor

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Marskvej 27A
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og drive fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

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 ejendommens indtægter og omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og pensioner.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år | 20-35 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

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 samt 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter hensatte og periodiserede omkostninger vedrørende regnskabsåret afholdt de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> kr. | <u>2023</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 3.806.131 | 3.630.316 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-1.207.108</u> | <u>-858.359</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | 2.599.023 | 2.771.957 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | <u>-712.740</u> | <u>-690.556</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 1.886.283 | 2.081.401 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 60 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-1.053.881</u> | <u>-999.114</u> |
| Resultat før skat | | 832.402 | 1.082.347 |
| Skat af årets resultat | | <u>-254.738</u> | <u>-315.724</u> |
| Årets resultat | | <u>577.664</u> | <u>766.623</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>577.664</u> | <u>766.623</u> |
| | | <u>577.664</u> | <u>766.623</u> |

Balance pr. 31. december 2024

| | <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 37.794.295 | 37.109.960 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 44.120 | 55.620 |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>37.838.415</u> | <u>37.165.580</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>37.838.415</u> | <u>37.165.580</u> |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 141.463 | 121.293 |
| Andre tilgodehavender | | 36.053 | 50.053 |
| Udskudt skatteaktiv | | 11.466 | 11.466 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 20.667 | 11.865 |
| Tilgodehavender | | <u>209.649</u> | <u>194.677</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>209.649</u> | <u>194.677</u> |
| | | | |
| Aktiver i alt | | <u><u>38.048.064</u></u> | <u><u>37.360.257</u></u> |

Balance pr. 31. december 2024

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 6.039.154 | 5.461.489 |
| Egenkapital | | 6.089.154 | 5.511.489 |
| Gæld til kreditinstitutter | | 21.159.615 | 21.968.359 |
| Anden gæld | | 6.469.978 | 6.011.657 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 27.629.593 | 27.980.016 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 2 | 1.697.892 | 1.755.790 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 176.600 | 91.160 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.488 | 0 |
| Selskabsskat | | 70.738 | 172.952 |
| Anden gæld | | 1.159.689 | 600.092 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 10.750 | 10.750 |
| Deposita | | 1.201.160 | 1.238.008 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 4.329.317 | 3.868.752 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 31.958.910 | 31.848.768 |
| Passiver i alt | | 38.048.064 | 37.360.257 |
| Eventualforpligtelser | 3 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 50.000 | 5.461.490 | 5.511.490 |
| Årets resultat | 0 | 577.664 | 577.664 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 50.000 | 6.039.154 | 6.089.154 |

Noter

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 1.008.029 | 665.027 |
| Pensioner | 180.000 | 180.000 |
| Andre omkostninger til social sikring | 19.079 | 13.332 |
| | <u>1.207.108</u> | <u>858.359</u> |
| | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <u>2</u> | <u>2</u> |

2 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2024 | Gæld 31. december 2024 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|----------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Banker | 909.666 | 839.712 | 839.712 | 0 |
| Gæld til kreditinstitutter | 22.814.483 | 22.017.795 | 858.180 | 18.182.750 |
| Anden gæld | 6.011.657 | 6.469.978 | 0 | 6.469.978 |
| | <u>29.735.806</u> | <u>29.327.485</u> | <u>1.697.892</u> | <u>24.652.728</u> |

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pant oprindeligt tkr. 30.446 i grunde og bygninger.
Bogført værdi grunde og bygninger pantsat udgør tkr. udgør t.kr. 37.794.