

Jernbanegade 9-11, 4800 Nykøbing F.

ApS

CVR-nr. 10210097

Jernbanegade 11

4800 Nykøbing F.

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 04.01.2017

Dirigent



Navn: Søren Albertsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jernbanegade 9-11, 4800 Nykøbing F. ApS

Jernbanegade 11

4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 10210097

Stiftet: 01.04.1986

Hjemsted: Guldborgsund

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

Direktion

Søren Albertsen, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herningvej 34

4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 – 30.09.2016 for Jernbanegade 9-11, 4800 Nykøbing F. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 – 30.09.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.10.2015 – 30.09.2016 for opfyldt. Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 04.01.2017

Direktion



Søren Albertsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jernbanegade 9-11, 4800 Nykøbing F. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jernbanegade 9-11, 4800 Nykøbing F. ApS for regnskabsperioden 01.10.2015 – 30.09.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 de-lårsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisor-loven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objek-tivitet, faglig 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 review konklusion om, hvor-vidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 04.01.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Svend Sand
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopførelsen for tiden 01.10.2015 – 30.09.2016 udviser et overskud på 327.882 kr. mod et overskud på 234.404 kr. for forrige år. Balancen udviser en egenkapital på 3.456.774 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivets indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 – 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		702.264	662.170
Personaleomkostninger	1	(177.508)	(180.806)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(74.738)</u>	<u>(74.738)</u>
Driftsresultat		450.018	406.626
Andre finansielle indtægter		50.697	14.390
Andre finansielle omkostninger		<u>(80.177)</u>	<u>(116.693)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		420.538	304.323
Skat af ordinært resultat	3	<u>(92.656)</u>	<u>(69.919)</u>
Årets resultat		<u>327.882</u>	<u>234.404</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		400.000	200.000
Overført resultat		<u>(72.118)</u>	<u>34.404</u>
		<u>327.882</u>	<u>234.404</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		8.952.347	9.023.853
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.700	5.932
Materielle anlægsaktiver	4	<u>8.955.047</u>	<u>9.029.785</u>
Anlægsaktiver		<u>8.955.047</u>	<u>9.029.785</u>
Periodeafgrænsningsposter		4.282	4.229
Tilgodehavender		<u>4.282</u>	<u>4.229</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.013.948	963.251
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.013.948</u>	<u>963.251</u>
Likvide beholdninger		19.247	422
Omsætningsaktiver		<u>1.037.477</u>	<u>967.902</u>
Aktiver		<u><u>9.992.524</u></u>	<u><u>9.997.687</u></u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		2.848.063	2.848.063
Overført overskud eller underskud		8.711	80.829
Forslag til udbytte for regnskabsåret		400.000	200.000
Egenkapital		<u>3.456.774</u>	<u>3.328.892</u>
Udskudt skat		1.372.054	1.357.842
Hensatte forpligtelser		<u>1.372.054</u>	<u>1.357.842</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.672.779	4.790.015
Kreditinstitutter i øvrigt		55.000	55.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.727.779</u>	<u>4.845.015</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	120.000	117.000
Bankgæld		0	40.291
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Skyldig selskabsskat		65.444	50.677
Anden gæld		225.319	232.816
Periodeafgrænsningsposter		154	154
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>435.917</u>	<u>465.938</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.163.696</u>	<u>5.310.953</u>
Passiver		<u>9.992.524</u>	<u>9.997.687</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	<u>Virksom- hedskapital kr.</u>	<u>Reserve for opskrivnin- ger kr.</u>	<u>Overført overskud eller under- skud kr.</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital primo	200.000	2.848.063	80.829	200.000	3.328.892
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(72.118)</u>	<u>400.000</u>	<u>327.882</u>
Egenkapital ultimo	<u>200.000</u>	<u>2.848.063</u>	<u>8.711</u>	<u>400.000</u>	<u>3.456.774</u>

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	177.078	179.368
Andre omkostninger til social sikring	430	1.438
	177.508	180.806
	2015/16 kr.	2014/15 kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	74.738	74.738
	74.738	74.738
	2015/16 kr.	2014/15 kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	78.444	56.677
Ændring af udskudt skat	14.212	13.242
	92.656	69.919
	Grunde og bygninger kr.	Andre an- læg, drifts- materiel og inventar kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.965.556	32.320
Kostpris ultimo	6.965.556	32.320
Opskrivninger primo	3.651.363	0
Opskrivninger ultimo	3.651.363	0
Af- og nedskrivninger primo	(1.593.066)	(26.388)
Årets afskrivninger	(71.506)	(3.232)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.664.572)	(29.620)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.952.347	2.700
Merværdi ved foretagne opskrivninger	3.432.555	0

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	117.000	120.000	4.672.779	4.111.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	55.000	55.000
	117.000	120.000	4.727.779	4.166.000

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 4.793 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.952 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabets bank pant i værdipapirer og kapitalandele.