

Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 ApS

Vesterbrogade 2
1620 København V

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/06/2019

Peder Johan Blak
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
-------------------------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 ApS
Vesterbrogade 2
1620 København V

CVR-nr: 26046742
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor IGM REVISION V/IBEN GREEN MADSEN
Hovedvejen 4
4000 Roskilde
DK Danmark
CVR-nr: 52886252
P-enhed: 1008543298

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København V, den 17/05/2019

Direktion

Peder Johan Blak

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabet bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principperne vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 17/05/2019

Iben Green Madsen , mne6154
Registreret revisor
IGM REVISION V/IBEN GREEN MADSEN
CVR: 52886252

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af egne ejendomme.

Udviklingen i økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter udlejning til erhverv og indregnes i resultatopgørelsen i forhold til lejeperioderne. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger der er domicilejendomme opskrives jf. årsregnskabslovens § 41 efterfølgende til dagværdi. Såfremt det er en førstegangsoptagelse tilpasses sammenligningstal ikke. Opskrivningen føres direkte på selskabets egenkapital, med regulering for udskudt skat.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceret med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt,

hvor aktivet er klart til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		103.349	320.188
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-347.759	-264.427
Resultat af ordinær primær drift		-244.410	55.761
Øvrige finansielle omkostninger		-202.222	-118.049
Ordinært resultat før skat		-446.632	-62.288
Skat af årets resultat		98.270	-24.399
Årets resultat		-348.362	-86.687
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-348.362	-86.687
I alt		-348.362	-86.687

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		15.543.706	14.589.190
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.918	0
Materielle anlægsaktiver i alt		15.584.624	14.589.190
Anlægsaktiver i alt		15.584.624	14.589.190
Tilgodehavende skat		81.246	0
Andre tilgodehavender		603.193	186.429
Tilgodehavender i alt		684.439	186.429
Likvide beholdninger		40.755	0
Omsætningsaktiver i alt		725.194	186.429
Aktiver i alt		16.309.818	14.775.619

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	1	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		6.699.057	7.048.261
Overført resultat		-166.688	181.674
Egenkapital i alt		6.657.369	7.354.935
Hensættelse til udskudt skat		1.831.369	1.946.887
Hensatte forpligtelser i alt		1.831.369	1.946.887
Gæld til realkreditinstitutter		2.250.656	2.427.391
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.250.656	2.427.391
Gæld til realkreditinstitutter		3.831	262.269
Gæld til banker		0	2.771
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	62.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.061	2.794
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.506.532	2.672.214
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		15.000	43.858
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		5.570.424	3.046.406
Gældsforpligtelser i alt		7.821.080	5.473.797
Passiver i alt		16.309.818	14.775.619

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	7.048.261	181.674	7.354.935
Årets resultat			-348.362	-348.362
Opløsning af tidligere års opskrivning		-349.204		-349.204
Egenkapital, ultimo	125.000	6.699.057	-166.688	6.657.369

Noter

1. Registreret kapital mv.

Selskabets anpartskapital består af 125 anparter á kr. 1.000. Anparterne er ikke opdelt i klasser. Selskabets anpartskapital er uændret de seneste 5 år.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet Kristian Blak Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0