

# **Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 ApS**

Industrivej 6  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**09/06/2017**

---

**Kristian Eigil 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 .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 ApS  
Industrivej 6  
4000 Roskilde

CVR-nr: 26046742  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Nykredit Bank  
DK Danmark

**Revisor** IGM REVISION V/IBEN GREEN MADSEN  
Hovedvejen 4, 1  
4000 Roskilde  
DK Danmark  
CVR-nr: 52886252  
P-enhed: 1008543298

# Ledespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for undladelse af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 07/06/2017

## Direktion

Kristian Eigil 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 2016 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 revisorerets 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, 07/06/2017

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

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af egne ejendomme.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2017.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som efter ledelsens skøn væsentlig vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Generelt

Selskabet har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver
2. Opskrivning af domicilejendomme

Punkt 1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle anlægsaktiver, ud over hvad der er henført til selskabets ejendomme. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Punkt 2. Selskabets domicil ejendomme opskrives jf. årsregnskabslovens § 41 efterfølgende til dagværdi. Da der er tale om en førstegangsopskrivning tilpasses sammenligningstal ikke.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet 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).

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris.

Indretning af lejede lokaler, biler samt 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 driftskomkostninger.

### **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.

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 nettorealiseringsværdi, 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-10.161</b>	<b>598.102</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-148.500	-107.857
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-158.661</b>	<b>490.245</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-93.565	-177.818
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-252.226</b>	<b>312.427</b>
Skat af årets resultat .....		64.647	-74.011
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-187.579</b>	<b>238.416</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-187.579	238.416
<b>I alt .....</b>		<b>-187.579</b>	<b>238.416</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		11.306.315	3.415.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.306.315</b>	<b>3.415.500</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.306.315</b>	<b>3.415.500</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		119.775	55.666
Tilgodehavende skat .....		13.800	
Andre tilgodehavender .....		82.792	60.030
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>216.367</b>	<b>115.696</b>
Likvide beholdninger .....		5.036	233.459
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>221.403</b>	<b>349.155</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.527.718</b>	<b>3.764.655</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....	1	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		6.270.666	0
Overført resultat .....		268.361	455.940
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.664.027</b>	<b>580.940</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.741.083	9.296
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.741.083</b>	<b>9.296</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.671.106	2.755.764
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.671.106</b>	<b>2.755.764</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		267.669	244.354
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		111.633	0
Skyldig selskabsskat .....		0	68.586
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		72.200	105.715
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>451.502</b>	<b>418.655</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.122.608</b>	<b>3.174.419</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.527.718</b>	<b>3.764.655</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000		455.940	580.940
Årets resultat .....			-187.579	-187.579
Årets opskrivning .....		6.270.666		6.270.666
Egenkapital, ultimo .....	125.000	6.270.666	268.361	6.664.027

# 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. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.260.184	1.867	2.258.317	1.973.424
Kreditinstitutter	678.591	265.802	412.789	0
	<b>2.938.775</b>	<b>267.669</b>	<b>2.671.106</b>	<b>1.973.424</b>

## 3. 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.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser udover normale branchemæssige forpligtelser.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, t.kr. 2.939, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 11.306.