

Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 ApS

Frederiksborggade 43, 2 tv
1360 København K

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/06/2018

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	9
-------------------------	---

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

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Ejendomsselskabet Jernbanegade 34-36 ApS
Frederiksborggade 43, 2 tv
1360 København K

CVR-nr: 26046742
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Jyske Bank A/S
DK Danmark

Revisor IGM REVISION V/IBEN GREEN MADSEN
Hovedvejen 4, 1
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 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12/06/2018

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 2017 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, 12/06/2018

Iben Green Madsen , mne6154
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 utilfredsstillende.

Selskabet forventer et forbedret resultat for 2018.

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. med tilvalg af visse bestemmelser for klasse 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).

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 førstegangsoptæjning 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 salgsomkostninger 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.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		320.188	-10.161
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-264.427	-148.500
Resultat af ordinær primær drift		55.761	-158.661
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-118.049	-93.565
Ordinært resultat før skat		-62.288	-252.226
Skat af årets resultat		-24.399	64.647
Årets resultat		-86.687	-187.579
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-86.687	-187.579
I alt		-86.687	-187.579

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		14.589.190	11.306.315
Materielle anlægsaktiver i alt		14.589.190	11.306.315
Anlægsaktiver i alt		14.589.190	11.306.315
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	119.775
Tilgodehavende skat		0	13.800
Andre tilgodehavender		186.429	82.792
Tilgodehavender i alt		186.429	216.367
Likvide beholdninger		0	5.036
Omsætningsaktiver i alt		186.429	221.403
Aktiver i alt		14.775.619	11.527.718

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	1	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		7.048.261	6.270.666
Overført resultat		181.674	268.361
Egenkapital i alt		7.354.935	6.664.027
Hensættelse til udskudt skat		1.946.887	1.741.083
Hensatte forpligtelser i alt		1.946.887	1.741.083
Gæld til realkreditinstitutter		2.427.391	2.671.106
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.427.391	2.671.106
Gæld til realkreditinstitutter		262.269	267.669
Gæld til banker		2.771	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.794	111.633
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.672.214	0
Skyldig selskabsskat		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		43.858	72.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.046.406	451.502
Gældsforpligtelser i alt		5.473.797	3.122.608
Passiver i alt		14.775.619	11.527.718

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	6.270.666	268.361	0	6.664.027
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-86.687	0	-86.687
Årets opskrivning	0	777.595	0	0	777.595
Egenkapital, ultimo	125.000	7.048.261	181.674	0	7.354.935

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	2.258.193	2.210	2.255.983	1.860.724
Kreditinstitutter	431.467	260.059	171.408	0
	2.689.660	262.269	2.427.391	1.860.724

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.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, t.kr. 2.258, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 14.589.