



Tlf.: 96 70 18 00  
nykoebingm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fårtofts Plads 9  
DK-7900 Nykøbing Mors  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET JERNBANEGADE 6 APS**

**JERNBANEGADE 6, 7900 NYKØBING MORS**

**ÅRSRAPPORT**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. maj 2016

---

**Lotte Haunstrup Hansen**

**CVR-NR. 26 12 69 08**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Jernbanegade 6 ApS Jernbanegade 6 7900 Nykøbing Mors
	CVR-nr.: 26 12 69 08 Hjemsted: Morsø Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lotte Haunstrup Hansen Peter Rasmussen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
<b>Pengeinstitut</b>	Salling Bank Adelgade 28 7900 Nykøbing Mors

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Jernbanegade 6 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 3. maj 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Lotte Haunstrup Hansen

\_\_\_\_\_  
Peter Rasmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jernbanegade 6 ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade 6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 3. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik S. Poulsen  
Statsautoriseret revisor

Thomas Baagøe  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 6 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør årets udlejning med fradrag af moms.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid
Bygninger.....	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år

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

**Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

**Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>543.535</b>	<b>502.936</b>
Af- og nedskrivninger.....		-125.931	-125.930
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>417.604</b>	<b>377.006</b>
Regulering af værdipapirer.....		0	-678.000
Renteudgifter.....		-168.252	-168.039
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>249.352</b>	<b>-469.033</b>
Skat af årets resultat.....	1	-56.883	-48.189
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>192.469</b>	<b>-517.222</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		192.469	-517.222
<b>I ALT</b> .....		<b>192.469</b>	<b>-517.222</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		4.977.668	5.092.129
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		16.252	27.722
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.993.920</b>	<b>5.119.851</b>
Andre værdipapirer.....		939.000	939.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>939.000</b>	<b>939.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.932.920</b>	<b>6.058.851</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.932.920</b>	<b>6.058.851</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		939.740	747.271
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.064.740</b>	<b>872.271</b>
Udskudt skat.....		301.294	277.546
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>301.294</b>	<b>277.546</b>
Obligationslån.....		2.139.797	2.466.215
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.139.797</b>	<b>2.466.215</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	325.000	325.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.966.826	1.840.799
Gæld til tilknyttede selskaber.....		0	164.000
Selskabsskat.....		54.778	19.643
Anden gæld.....		80.485	93.377
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.427.089</b>	<b>2.442.819</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.566.886</b>	<b>4.909.034</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.932.920</b>	<b>6.058.851</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	33.135	23.643	1
Regulering af udskudt skat.....	23.748	24.546	
	<b>56.883</b>	<b>48.189</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			
			2
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	6.353.248	370.797	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>6.353.248</b>	<b>370.797</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	1.261.119	343.075	
Årets afskrivninger .....	114.461	11.470	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>1.375.580</b>	<b>354.545</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>4.977.668</b>	<b>16.252</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
			3
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2015.....		1.617.000	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>1.617.000</b>	
Op- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		-678.000	
<b>Op- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>-678.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>939.000</b>	
 <b>Egenkapital</b>			
			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	747.271	872.271
Forslag til årets resultatdisponering.....		192.469	192.469
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>939.740</b>	<b>1.064.740</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Obligationslån.....	2.791.215	2.464.797	325.000	1.170.000	
	<b>2.791.215</b>	<b>2.464.797</b>	<b>325.000</b>	<b>1.170.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor gæld til pengeinstitut i MP Kontorcenter A/S, som ultimo udgør 2.576 tkr.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for obligationslån 2.791 tkr., er afgivet pant i grunde og bygninger, bogført værdi 4.978 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut 1.967 tkr., er afgivet ejerpant nom. 1.500 tkr. i grund og bygning, bogført værdi 3.251 tkr., samt pant i andre værdipapirer, bogført værdi 651 kr.					
 <b>Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold</b>					 <b>8</b>
Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.					