



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR
CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i
4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632 |
revisor@merrevision.dk |
www.merrevision.dk |

Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS

Jernbanegade 56, 2.

4000 Roskilde

CVR-nr. 30 51 58 89

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2016

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. maj 2017

Michael Frydenlund
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. maj 2017

Direktion

Michael Poul Frydenlund
direktør

Lone Larsen
direktør

Tina Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 4. maj 2017

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
CVR-nr. 32 34 47 20

Merete Jacobsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS
Jernbanegade 56, 2.
4000 Roskilde

CVR-nr.: 30 51 58 89
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 14. oktober 2008
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemsted: Roskilde

Direktion

Michael Poul Frydenlund, direktør
Lone Larsen, direktør
Tina Larsen, direktør

Revisor

Mer Revision A/S
registrerede revisorer
Ledreborg Allé 130i
4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investering og finansiering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 185.788, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 509.739.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Variable omkostninger

Variable omkostninger indeholder de udgifter til ejendommen, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	3.000.000 kr.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Deposita og øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		452.686	404.609
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		452.686	404.609
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-59.228</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		393.458	404.609
Finansielle omkostninger	1	<u>-138.076</u>	<u>-165.020</u>
Resultat før skat		255.382	239.589
Skat af årets resultat		<u>-69.594</u>	<u>-63.649</u>
Årets resultat		<u>185.788</u>	<u>175.940</u>
Foreslået udbytte		0	300.000
Overført resultat		<u>185.788</u>	<u>-124.060</u>
		<u>185.788</u>	<u>175.940</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Bygninger		5.902.195	5.809.253
Materielle anlægsaktiver	2	<u>5.902.195</u>	<u>5.809.253</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.902.195</u>	<u>5.809.253</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.116	7.911
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	1.307
Andre tilgodehavender		2.572	3.688
Periodeafgrænsningsposter		9.151	8.944
Tilgodehavender		<u>22.839</u>	<u>21.850</u>
Likvide beholdninger		<u>250.000</u>	<u>249.666</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>272.839</u>	<u>271.516</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.175.034</u></u>	<u><u>6.080.769</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		384.739	198.951
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	300.000
Egenkapital	3	<u>509.739</u>	<u>623.951</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.566.229	4.832.221
Gæld til tilknyttede virksomheder		525.918	258.002
Gæld til associerede virksomheder		97.579	0
Deposita		134.000	78.600
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>5.323.726</u>	<u>5.168.823</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	233.475	196.490
Selskabsskat		71.418	65.545
Anden gæld		16.376	17.960
Periodeafgrænsningsposter		20.300	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>341.569</u>	<u>287.995</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.665.295</u>	<u>5.456.818</u>
Passiver i alt		<u>6.175.034</u>	<u>6.080.769</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.371	7.414
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	1.888	1.173
Andre finansielle omkostninger	118.993	154.537
Rentetillæg selskabsskat	1.824	1.896
	<u>138.076</u>	<u>165.020</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	5.809.253
Tilgang i årets løb	<u>152.170</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>5.961.423</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	0
Årets afskrivninger	<u>59.228</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>59.228</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>5.902.195</u></u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	198.951	300.000	623.951
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	185.788	0	185.788
Egenkapital 31. december 2016	125.000	384.739	0	509.739

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.028.711	4.799.704	233.475	3.587.178
Gæld til tilknyttede virksomheder	258.002	525.918	0	525.918
Gæld til associerede virksomheder	0	97.579	0	97.579
Deposita	78.600	134.000	0	134.000
	5.365.313	5.557.201	233.475	4.344.675

5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Frydenlund Larsen ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har Nykredit Realkredit A/S pant i ejendommen.