

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

CVR: 3234 4720
☎ 4632 5632

revisor@merrevision.dk
www.merrevision.dk

Mer Revision
DIN PERSONLIGE RÅDGIVNING

Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS

Jernbanegade 56, 2.

4000 Roskilde

CVR-nr. 30 51 58 89

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2015

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. juni 2016

Michael Frydenlund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 1. juni 2016

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 2. juni 2016

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
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 14. oktober 2008
Regnskabsår: 7. 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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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 m.v

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gebyrer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt forbedringer.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser og deposita måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		404.609	344.567
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		404.609	344.567
Resultat før finansielle poster		404.609	344.567
Finansielle omkostninger	1	<u>-165.020</u>	<u>-149.413</u>
Resultat før skat		239.589	195.154
Skat af årets resultat	2	<u>-63.649</u>	<u>-48.275</u>
Årets resultat		<u>175.940</u>	<u>146.879</u>
Foreslået udbytte		300.000	0
Overført overskud		<u>-124.060</u>	<u>146.879</u>
		<u>175.940</u>	<u>146.879</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		5.809.253	5.779.883
Materielle anlægsaktiver	3	5.809.253	5.779.883
Anlægsaktiver i alt		5.809.253	5.779.883
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.911	12.430
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.307	0
Andre tilgodehavender		3.688	0
Periodeafgrænsningsposter		8.944	8.834
Tilgodehavender		21.850	21.264
Likvide beholdninger		249.666	33.804
Omsætningsaktiver i alt		271.516	55.068
Aktiver i alt		6.080.769	5.834.951

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		198.951	323.011
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital	4	<u>623.951</u>	<u>448.011</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.832.221	4.462.634
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.832.221</u>	<u>4.462.634</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	196.490	175.330
Gæld til tilknyttede virksomheder		258.002	490.780
Gæld til associerede virksomheder		0	114.835
Selskabsskat		65.545	50.196
Anden gæld		11.500	11.250
Periodeafgrænsningsposter		14.460	3.315
Deposita		78.600	78.600
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>624.597</u>	<u>924.306</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.456.818</u>	<u>5.386.940</u>
Passiver i alt		<u>6.080.769</u>	<u>5.834.951</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	7.414	18.420
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	1.173	4.494
Andre finansielle omkostninger	154.537	124.578
Rentetillæg selskabsskat	1.896	1.921
	<u>165.020</u>	<u>149.413</u>

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	63.649	48.275
	<u>63.649</u>	<u>48.275</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	5.779.883
Tilgang i årets løb	29.370
Kostpris 31. december 2015	5.809.253
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>5.809.253</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	323.011	0	448.011
Årets resultat	0	-124.060	300.000	175.940
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>198.951</u>	<u>300.000</u>	<u>623.951</u>

Selskabskapitalen består af 1.250 anparter a nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2015</u>	<u>Gæld 31. december 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.637.964	5.028.711	196.490	4.064.294
	<u>4.637.964</u>	<u>5.028.711</u>	<u>196.490</u>	<u>4.064.294</u>

6 Eventualposter mv.

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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

8 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive investering og finansiering.