



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 2017

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. marts 2018

---

Michael Poul Frydenlund  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 11. marts 2018

### Direktion

Michael Poul Frydenlund  
direktør

Lone Larsen  
direktør

Tina Larsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

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

Roskilde, den 11. marts 2018

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

Samuel Jacobsen  
registreret revisor  
**MNE-nr. mne41372**

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS Jernbanegade 56, 2. 4000 Roskilde  CVR-nr.: 30 51 58 89  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 14. oktober 2008 Regnskabsår: 9. regnskabsår  Hjemsted: Roskilde
<b>Direktion</b>	Michael Poul Frydenlund, direktør Lone Larsen, direktør Tina Larsen, direktør
<b>Revisor</b>	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 2017 udviser et overskud på kr. 2.577.984, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.087.723.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 56 ApS for 2017 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 2017 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.461.132</b>	<b>452.686</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-59.228</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.461.132</b>	<b>393.458</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-186.529</u>	<u>-138.076</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.274.603</b>	<b>255.382</b>
Skat af årets resultat		<u>-696.619</u>	<u>-69.594</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.577.984</u></b>	<b><u>185.788</u></b>
Foreslået udbytte		2.962.723	0
Overført resultat		<u>-384.739</u>	<u>185.788</u>
		<b><u>2.577.984</u></b>	<b><u>185.788</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	5.902.195
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>5.902.195</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>5.902.195</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	11.116
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		346.159	0
Andre tilgodehavender		0	2.572
Periodeafgrænsningsposter		0	9.151
<b>Tilgodehavender</b>		<u>346.159</u>	<u>22.839</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>3.530.720</u>	<u>250.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>3.876.879</u>	<u>272.839</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>3.876.879</u></u>	<u><u>6.175.034</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		0	384.739
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.962.723	0
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>3.087.723</u></b>	<b><u>509.739</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.566.229
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	525.918
Gæld til associerede virksomheder		0	97.579
Deposita		0	134.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>5.323.726</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	233.475
Gæld til associerede virksomheder		75.146	0
Selskabsskat		697.760	71.418
Anden gæld		16.250	16.376
Periodeafgrænsningsposter		0	20.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>789.156</u></b>	<b><u>341.569</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>789.156</u></b>	<b><u>5.665.295</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.876.879</u></b>	<b><u>6.175.034</u></b>
Eventualposter m.v.	4		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.000	15.371
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	3.400	1.888
Andre finansielle omkostninger	165.988	118.993
Rentetillæg selskabsskat	1.141	1.824
	<u>186.529</u>	<u>138.076</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017	5.961.423
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	<u>-5.961.423</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	59.228
Årets afskrivninger	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-59.228</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><u>0</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	384.739	0	509.739
Årets resultat	0	-384.739	2.962.723	2.577.984
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>2.962.723</b>	<b>3.087.723</b>

### 4 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 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.