
Gl. Jernbanevej 13 ApS

Vinkelvej 11, 2950 Vedbæk

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 32 30 67 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2016

Christian de Lichtenberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Gl. Jernbanevej 13 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 31. maj 2016

Direktion

Christian de Lichtenberg

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Gl. Jernbanevej 13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Gl. Jernbanevej 13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Næstved, den 31. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten K. Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Gl. Jernbanevej 13 ApS
Vinkelvej 11
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 32 30 67 05
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. januar 2014
Regnskabsår: 2. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rudersdal

Direktion

Christian de Lichtenberg

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Pengeinstitut

Danske Bank
Torvet 6
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Gl. Jernbanevej 13 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af samt projektering og handel med fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 352.198, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 231.590.

Året der gik og forventninger for det kommende år

Regnskabsåret 2015 er præget af en planlagt afvikling af lejemål i selskabets ejendom beliggende Gl. Jernbanevej 13, Valby. Ejendommen - der hidtil har tjent som udlejningsejendom og selskabets ordinære driftsaktivitet - vil i 2016 indgå i projektudvikling med opførsel af 14 ejerlejligheder bestemt for videresalg. Ejendommen vil i denne forbindelse overgå fra materiale anlægsaktiver til varebeholdninger (handels-ejendomme).

Der er i 2015 afholdt udgifter til projektering og rådgivning i forbindelse med projektets opstartsfasen, som i årsrapporten er aktiveret under varebeholdninger.

På balancetidspunktet er der opnået bindende købsaftale med bankgaranti på 13 ud af 14 ejerlejligheder.

Året 2016 vil blive præget af fortsat projektudvikling indtil færdiggørelse og levering, som forventes at ske primo 2017.

Projektet forventes at bidrage med væsentlig indtjening og styrkelse af selskabets egenkapital ved leveringen i 2017.

Kapitalberedskabet

Med henvisning til selskabslovens § 119 gør selskabets ledelse opmærksom på, at selskabet har tabt hele selskabskapitalen.

Det er ledelsens vurdering, at retablering af selskabskapitalen vil ske ved realisation og levering af selskabets projektudvikling i 2017.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Ledelsesberetning

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab		-202.078	291.326
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-40.636	-40.636
Resultat før finansielle poster		-242.714	250.690
Finansielle indtægter	2	100	0
Finansielle omkostninger	3	-217.088	-161.455
Resultat før skat		-459.702	89.235
Skat af årets resultat	4	107.504	-28.627
Årets resultat		-352.198	60.608

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-352.198	60.608
		-352.198	60.608

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		6.459.388	6.500.024
Materielle anlægsaktiver	5	6.459.388	6.500.024
Anlægsaktiver		6.459.388	6.500.024
Varebeholdninger	6	1.858.189	264.184
Andre tilgodehavender		248.657	7.975
Udskudt skatteaktiv	8	6.000	0
Selskabsskat		98.504	0
Tilgodehavender		353.161	7.975
Likvide beholdninger		0	167.180
Omsætningsaktiver		2.211.350	439.339
Aktiver		8.670.738	6.939.363

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		-291.590	60.608
Egenkapital	7	-231.590	120.608
Hensættelse til udskudt skat	8	0	3.000
Hensatte forpligtelser		0	3.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.284.781	2.400.800
Langfristede gældsforpligtelser	9	2.284.781	2.400.800
Gæld til realkreditinstitutter	9	114.000	109.200
Kreditinstitutter		866.841	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.075	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.586.914	4.047.972
Selskabsskat		3.819	25.627
Anden gæld		15.898	207.656
Kortfristede gældsforpligtelser		6.617.547	4.414.955
Gældsforpligtelser		8.902.328	6.815.755
Passiver		8.670.738	6.939.363
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Ejerforhold	11		

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	40.636	40.636
	40.636	40.636
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	100	0
	100	0
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	182.955	107.275
Andre finansielle omkostninger	34.133	54.180
	217.088	161.455
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-98.504	25.627
Årets udskudte skat	-9.000	3.000
	-107.504	28.627
5 Materielle anlægsaktiver		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		6.540.660
Kostpris 31. december		6.540.660
Ned- og afskrivninger 1. januar		40.636
Årets afskrivninger		40.636
Ned- og afskrivninger 31. december		81.272
Regnskabsmæssig værdi 31. december		6.459.388

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
6 Varebeholdninger		
Aktiver bestemt for salg	1.858.189	264.184
	1.858.189	264.184

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	60.000	60.608	120.608
Årets resultat	0	-352.198	-352.198
Egenkapital 31. december	60.000	-291.590	-231.590

Selskabskapitalen består af 60 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	2015	2014
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-6.000	3.000
Overført til udskudt skatteaktiv	6.000	0
	0	3.000

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	6.000	0
Regnskabsmæssig værdi	6.000	0

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.768.780	1.910.800
Mellem 1 og 5 år	516.001	490.000
Langfristet del	<u>2.284.781</u>	<u>2.400.800</u>
Inden for 1 år	<u>114.000</u>	<u>109.200</u>
	<u>2.398.781</u>	<u>2.510.000</u>

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>6.459.388</u>	<u>6.500.024</u>
---	------------------	------------------

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lichtenberg A/S, der er administrations-selskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kildeskatte kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Lichtenberg A/S, Vinkelvej 11, 2950 Vedbæk.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Gl. Jernbanevej 13 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg og udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ejendomme henholdsvis udlejede ejendomme er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Regnskabspraksis

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme opført under varebeholdninger måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme samt omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med Lichtenberg A/S. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	40 år
Installationer	20 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Regnskabspraksis

Nedskrivning 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, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejerlejligheder til beboelse bestemt for videresalg. Ejerlejlighederne optages til direkte medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af byggeprojekter bestemt for videresalg indregnes i kostprisen over opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare omkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.