

---

# ***Gl. Jernbanevej 13 ApS***

Vinkelvej 11, 2950 Vedbæk

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 32 30 67 05

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/6 2017

Christian de Lichtenberg  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 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

# Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12. juni 2017

## Direktion

Christian de Lichtenberg

# 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 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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.

Slagelse, den 12. juni 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

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: 3. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rudersdal

**Direktion**

Christian de Lichtenberg

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Torvet 6  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Gl. Jernbanevej 13 ApS for 2016 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.

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 150.404, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 381.994.

## Året der gik og forventninger for det kommende år

Selskabets ejendom beliggende Gl. Jernbanevej 13, Valby har hidtil tjent som udlejningsejendom og selskabets ordinære driftsaktivitet. Ejendommen er som led i projektudvikling med opførelse af 14 ejerlejligheder bestemt for videresalg og er i regnskabsåret 2016 overgået fra selskabets anlægsformue til selskabets omsætningsformue.

Der blev i 2015 afholdt udgifter til projektering og rådgivning i forbindelse med projektets opstartsfasen.

I 2016 er der afholdt yderligere udgifter til opførelse af ejendommen som i årsrapporten er aktiveret under varebeholdninger.

Der er opnået bindende købsaftale med bankgaranti på 13 ud af 14 ejerlejligheder.

Færdiggørelsen og leveringen forventes at ske i første halvdel af 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 reetablering af selskabskapitalen vil ske ved realisation og levering af selskabets projektbeholdning 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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 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	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-186.485</b>	<b>-202.078</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-40.636
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-186.485</b>	<b>-242.714</b>
Finansielle indtægter	1	0	100
Finansielle omkostninger	2	-4.664	-217.088
<b>Resultat før skat</b>		<b>-191.149</b>	<b>-459.702</b>
Skat af årets resultat	3	40.745	107.504
<b>Årets resultat</b>		<b>-150.404</b>	<b>-352.198</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-150.404	-352.198
		<b>-150.404</b>	<b>-352.198</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		0	6.459.388
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>6.459.388</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>6.459.388</b>
<b>Varebeholdninger</b>	4	<b>22.266.874</b>	<b>1.858.189</b>
Andre tilgodehavender		612.115	248.657
Udskudt skatteaktiv	5	0	6.000
Selskabsskat		0	98.504
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		146.745	0
Periodeafgrænsningsposter		661.241	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.420.101</b>	<b>353.161</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>130.707</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.817.682</b>	<b>2.211.350</b>
<b>Aktiver</b>		<b>23.817.682</b>	<b>8.670.738</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		-441.994	-291.590
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-381.994</b>	<b>-231.590</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	100.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>100.000</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.173.311	2.284.781
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>2.173.311</b>	<b>2.284.781</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	115.000	114.000
Kreditinstitutter		15.487.223	866.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser		280.805	30.074
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.718.337	5.586.914
Selskabsskat		0	3.819
Anden gæld		0	15.899
Periodeafgrænsningsposter		325.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>21.926.365</b>	<b>6.617.547</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.099.676</b>	<b>8.902.328</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.817.682</b>	<b>8.670.738</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	100
	<u>0</u>	<u>100</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	182.955
Andre finansielle omkostninger	4.664	34.133
	<u>4.664</u>	<u>217.088</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-146.745	-98.504
Årets udskudte skat	106.000	-9.000
	<u>-40.745</u>	<u>-107.504</u>
<b>4 Varebeholdninger</b>		
Aktiver bestemt for salg	22.266.874	1.858.189
	<u>22.266.874</u>	<u>1.858.189</u>

I posten "Aktiver bestemt for salg" indgår finansieringsomkostninger med DKK 573.924.

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	0	-6.000
Varebeholdninger	-6.000	0
Periodeafgrænsningsposter	145.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-39.000	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	6.000
	<b>100.000</b>	<b>0</b>

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

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	6.000
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	60.000	-291.590	-231.590
Årets resultat	0	-150.404	-150.404
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>60.000</b>	<b>-441.994</b>	<b>-381.994</b>

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.727.870	1.768.780
Mellem 1 og 5 år	445.441	516.001
Langfristet del	<u>2.173.311</u>	<u>2.284.781</u>
Inden for 1 år	<u>115.000</u>	<u>114.000</u>
	<b><u>2.288.311</u></b>	<b><u>2.398.781</u></b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på

<u>22.043.867</u>	<u>8.317.577</u>
-------------------	------------------

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 kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gl. Jernbanevej 13 ApS for 2016 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 2016 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

### **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.