
Gl. Jernbanevej 13 ApS

Vinkelvej 13, 2950 Vedbæk

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 32 30 67 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 14/6 2019

Christian de Lichtenberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 14. juni 2019

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 2018 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.

Ringsted, den 14. juni 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet	Gl. Jernbanevej 13 ApS Vinkelvej 13 2950 Vedbæk CVR-nr.: 32 30 67 05 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 24. januar 2014 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemstedskommune: Rudersdal
Direktion	Christian de Lichtenberg
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted
Advokat	Advodan Nygade 9 4700 Næstved
Pengeinstitut	Danske Bank Torvet 6 4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttotab		-513.110	4.759.649
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-39.259	-37.124
Resultat før finansielle poster	3	-552.369	4.722.525
Finansielle indtægter	4	189.815	101.563
Finansielle omkostninger	5	-189.705	-91.027
Resultat før skat		-552.259	4.733.061
Skat af årets resultat	6	121.419	-1.041.582
Årets resultat		-430.840	3.691.479

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.000.000
Overført resultat	-430.840	691.479
	-430.840	3.691.479

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		6.500.000	3.750.300
Materielle anlægsaktiver	7	6.500.000	3.750.300
Anlægsaktiver		6.500.000	3.750.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.928.979	4.789.164
Andre tilgodehavender		0	116.302
Udskudt skatteaktiv	9	0	4.200
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		102.995	0
Periodeafgrænsningsposter		0	45.000
Tilgodehavender		5.031.974	4.954.666
Likvide beholdninger		236.629	1.144.330
Omsætningsaktiver		5.268.603	6.098.996
Aktiver		11.768.603	9.849.296

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		60.000	60.000
Reserve for opskrivninger		2.067.440	0
Overført resultat		-181.355	249.485
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.000.000
Egenkapital	8	1.946.085	3.309.485
Hensættelse til udskudt skat	9	560.500	0
Hensatte forpligtelser		560.500	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.723.293	3.776.077
Langfristede gældsforpligtelser	10	3.723.293	3.776.077
Gæld til realkreditinstitutter	10	55.000	54.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.000	57.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	1.774.276
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.183.821	732.676
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		0	145.782
Anden gæld		217.904	0
Kortfristede gældsforpligtelser		5.538.725	2.763.734
Gældsforpligtelser		9.262.018	6.539.811
Passiver		11.768.603	9.849.296
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	39.259	37.124
	<u>39.259</u>	<u>37.124</u>

3 Særlige poster

Fortjeneste ved salg af ejendomme	0	5.755.917
Yderligere entreprise- og rådgiveromkostninger vedrørende byggeprojekt afsluttet i 2017	-520.836	0
	<u>-520.836</u>	<u>5.755.917</u>

De særlige poster er indregnet i resultatopgørelsen under bruttotab/-fortjeneste.

4 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	189.815	101.563
	<u>189.815</u>	<u>101.563</u>

5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	140.363	62.663
Andre finansielle omkostninger	49.342	28.364
	<u>189.705</u>	<u>91.027</u>

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-102.995	1.145.782
Årets udskudte skat	564.700	-104.200
	461.705	1.041.582
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-121.419	1.041.582
Skat af egenkapitalbevægelser	583.124	0
	461.705	1.041.582
 7 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		3.787.424
Tilgang i årets løb		138.395
Kostpris 31. december		3.925.819
Årets opskrivninger		2.650.564
Opskrivninger 31. december		2.650.564
Ned- og afskrivninger 1. januar		37.124
Årets afskrivninger		39.259
Ned- og afskrivninger 31. december		76.383
Regnskabsmæssig værdi 31. december		6.500.000
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger		2.650.564
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning		3.849.436
Afskrives over		50 år
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris		93.612

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	60.000	0	249.485	3.000.000	3.309.485
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets opskrivning	0	2.650.564	0	0	2.650.564
Skat af årets opskrivning	0	-583.124	0	0	-583.124
Årets resultat	0	0	-430.840	0	-430.840
Egenkapital 31. december	60.000	2.067.440	-181.355	0	1.946.085

9 Hensættelse til udskudt skat

	2018 DKK	2017 DKK
Materielle anlægsaktiver	566.300	-8.200
Låneomkostninger	-5.800	-5.900
Periodeafgrænsningsposter	0	9.900
Overført til udskudt skatteaktiv	0	4.200
	560.500	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	4.200
Regnskabsmæssig værdi	0	4.200

Noter til årsregnskabet

10 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>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.453.093	3.510.877
Mellem 1 og 5 år	<u>270.200</u>	<u>265.200</u>
Langfristet del	3.723.293	3.776.077
Inden for 1 år	<u>55.000</u>	<u>54.000</u>
	<u>3.778.293</u>	<u>3.830.077</u>

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>6.500.000</u>	<u>3.750.300</u>
---	------------------	------------------

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse ejendom	<u>614.102</u>	<u>675.205</u>
-------------------------------------	----------------	----------------

Selskabet har afgivet en henstands- og tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende i Bjerggade 2 B ApS gældende til 30. juni 2020.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lichtenberg A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gl. Jernbanevej 13 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ultimo 2018 ændret anvendt regnskabspraksis for måling af grunde og bygninger. Tidligere blev grunde og bygninger målt til kospris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, men måles fremadrettet til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Som grundlag for opgørelse af dagsværdien har ledelsen vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på grunde og bygninger.

Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet grunde og bygninger til seneste dagsværdi pr. 31. december 2018. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en forhøjelse af balancesummen med DKK 2.650.564 for indeværende år. Egenkapitalen er påvirket med DKK 2.067.440 og hensatte forpligtelser med DKK 583.124.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Resultatopgørelsen

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.

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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på grunde og bygninger.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 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.

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

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