
Gl. Jernbanevej 13 ApS

Vinkelvej 11, 2950 Vedbæk

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 32 30 67 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/3 2018

Christian de Lichtenberg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 28. marts 2018

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 2017 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 28. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

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: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Rudersdal
Direktion	Christian de Lichtenberg
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ndr. Ringgade 70C 4200 Slagelse
Advokat	Advodan Nygade 9 4700 Næstved
Pengeinstitut	Danske Bank Torvet 6 4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		4.759.649	-186.485
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-37.124	0
Resultat før finansielle poster		4.722.525	-186.485
Finansielle indtægter	3	101.563	0
Finansielle omkostninger	4	-91.027	-4.664
Resultat før skat		4.733.061	-191.149
Skat af årets resultat	5	-1.041.582	40.745
Årets resultat		3.691.479	-150.404

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	691.479	-150.404
	3.691.479	-150.404

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		3.750.300	0
Materielle anlægsaktiver	6	3.750.300	0
Anlægsaktiver		3.750.300	0
Varebeholdninger	7	0	22.266.874
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.789.164	0
Andre tilgodehavender		116.303	612.115
Udskudt skatteaktiv	9	4.200	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	146.745
Periodeafgrænsningsposter		45.000	661.241
Tilgodehavender		4.954.667	1.420.101
Likvide beholdninger		1.144.330	130.707
Omsætningsaktiver		6.098.997	23.817.682
Aktiver		9.849.297	23.817.682

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		60.000	60.000
Overført resultat		249.485	-441.994
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital	8	3.309.485	-381.994
Hensættelse til udskudt skat	9	0	100.000
Hensatte forpligtelser		0	100.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.776.077	2.173.311
Langfristede gældsforpligtelser	10	3.776.077	2.173.311
Gæld til realkreditinstitutter	10	54.000	115.000
Kreditinstitutter		0	15.487.223
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.774.277	280.805
Gæld til tilknyttede virksomheder		732.676	5.718.337
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		145.782	0
Periodeafgrænsningsposter		0	325.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.763.735	21.926.365
Gældsforpligtelser		6.539.812	24.099.676
Passiver		9.849.297	23.817.682
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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	37.124	0
	<u>37.124</u>	<u>0</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	101.563	0
	<u>101.563</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	62.663	0
Andre finansielle omkostninger	28.364	4.664
	<u>91.027</u>	<u>4.664</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.145.782	-146.745
Årets udskudte skat	-104.200	106.000
	<u>1.041.582</u>	<u>-40.745</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Overførsler i årets løb	<u>3.787.424</u>
Kostpris 31. december	<u>3.787.424</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	<u>37.124</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>37.124</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.750.300</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

7 Varebeholdninger

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Aktiver bestemt for salg	<u>0</u>	<u>22.266.874</u>
	<u>0</u>	<u>22.266.874</u>

8 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	60.000	-441.994	0	-381.994
Årets resultat	<u>0</u>	<u>691.479</u>	<u>3.000.000</u>	<u>3.691.479</u>
Egenkapital 31. december	<u>60.000</u>	<u>249.485</u>	<u>3.000.000</u>	<u>3.309.485</u>

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

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
9 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-8.200	0
Varebeholdninger	0	-6.000
Låneomkostninger	-5.900	0
Periodeafgrænsningsposter	9.900	145.000
Skattemæssigt underskud til fremførel	0	-39.000
Overført til udskudt skatteaktiv	4.200	0
	0	100.000

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	4.200	0
Regnskabsmæssig værdi	4.200	0

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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.510.877	1.727.870
Mellem 1 og 5 år	265.200	445.441
Langfristet del	3.776.077	2.173.311
Inden for 1 år	54.000	115.000
	3.830.077	2.288.311

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
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>3.750.300</u>	<u>22.266.874</u>

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en voldgiftssag vedrørende afsluttet byggeprojekt. En af entreprenørerne på byggeprojektet har rejst krav mod selskabet som følge af forsinkelser på byggeprojektet. Det er ledelsens vurdering, at sagens udfald ikke vil have væsentlig negativ betydning for selskabets finansielle stilling.

Selskabet har afgivet en henstands- og tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavende i Bjerggade 2 B ApS gældende til 31. marts 2019.

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 2017 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 2017 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.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste

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

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.

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 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 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 måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn.

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 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 provenuet 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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