
Gl. Jernbanevej 13 ApS

Vinkelvej 13, 2950 Vedbæk

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 32 30 67 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 12/7 2021

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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 12. juli 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 IESBA's etiske 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 12. juli 2021

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: 7. regnskabsår
Hjemstedskommune: Rudersdal

Direktion

Christian de Lichtenberg

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Advokat

Bech-Bruun
Langelinie Allé 35
2100 København Ø

Pengeinstitut

Danske Bank
Torvet 6
4100 Ringsted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		117.400	87.717
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-96.010	-95.244
Resultat før finansielle poster		21.390	-7.527
Finansielle indtægter	3	205.020	196.620
Finansielle omkostninger	4	-242.604	-242.135
Resultat før skat		-16.194	-53.042
Skat af årets resultat	5	3.532	11.352
Årets resultat		-12.662	-41.690

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-12.662	-41.690
		-12.662	-41.690

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		6.461.925	6.481.366
Materielle anlægsaktiver	6	6.461.925	6.481.366
Anlægsaktiver		6.461.925	6.481.366
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.330.619	5.125.599
Tilgodehavender		5.330.619	5.125.599
Likvide beholdninger		129.654	73.897
Omsætningsaktiver		5.460.273	5.199.496
Aktiver		11.922.198	11.680.862

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		60.000	60.000
Reserve for opskrivninger		2.067.440	2.024.368
Overført resultat		-235.708	-179.973
Egenkapital		1.891.732	1.904.395
Hensættelse til udskudt skat	7	518.600	539.600
Hensatte forpligtelser		518.600	539.600
Gæld til realkreditinstitutter		3.622.613	3.671.471
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.622.613	3.671.471
Gæld til realkreditinstitutter	8	52.000	55.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		127.300	57.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.293.954	5.130.996
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		17.468	9.548
Anden gæld		378.531	292.852
Kortfristede gældsforpligtelser		5.889.253	5.565.396
Gældsforpligtelser		9.511.866	9.236.867
Passiver		11.922.198	11.680.862
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
2020				
Egenkapital 1. januar	60.000	2.110.512	-266.118	1.904.394
Årets af- og nedskrivning	0	-43.072	43.072	0
Årets resultat	0	0	-12.662	-12.662
Egenkapital 31. december	60.000	2.067.440	-235.708	1.891.732
2019				
Egenkapital 1. januar	60.000	2.067.440	-181.355	1.946.085
Årets af- og nedskrivning	0	-43.072	43.072	0
Årets resultat	0	0	-41.690	-41.690
Egenkapital 31. december	60.000	2.024.368	-179.973	1.904.395

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	96.010	95.244
	<u>96.010</u>	<u>95.244</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	205.020	196.620
	<u>205.020</u>	<u>196.620</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	203.410	200.170
Andre finansielle omkostninger	39.194	41.965
	<u>242.604</u>	<u>242.135</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	17.468	9.548
Årets udskudte skat	-21.000	-20.900
	<u>-3.532</u>	<u>-11.352</u>

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	4.002.429
Tilgang i årets løb	76.569
Kostpris 31. december	<u>4.078.998</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>2.650.564</u>
Opskrivninger 31. december	<u>2.650.564</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	171.627
Årets afskrivninger	96.010
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>267.637</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.461.925</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>2.540.124</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>3.921.801</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>93.612</u>

7 Hensættelse til udskudt skat

	2020	2019
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	524.300	545.300
Låneomkostninger	-5.700	-5.700
	<u>518.600</u>	<u>539.600</u>

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

Noter til årsregnskabet

8 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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.387.613	3.398.471
Mellem 1 og 5 år	235.000	273.000
Langfristet del	<u>3.622.613</u>	<u>3.671.471</u>
Inden for 1 år	<u>52.000</u>	<u>55.000</u>
	<u>3.674.613</u>	<u>3.726.471</u>

9 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>6.461.925</u>	<u>6.481.366</u>
---	------------------	------------------

Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse ejendom	<u>460.963</u>	<u>537.532</u>
-------------------------------------	----------------	----------------

Selskabet har afgivet en henstands- og tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavender søster-virksomhederne Bjerggade 2 B ApS og Tårnvej 97 ApS gældende til 30. juni 2022.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gl. Jernbanevej 13 ApS for 2020 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 2020 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

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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.

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.

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.