
Gl. Jernbanevej 13 ApS

Vinkelvej 13, 2950 Vedbæk

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 32 30 67 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /9 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 3. september 2020

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 2019 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 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 3. september 2020

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: 6. 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	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste		87.717	-513.110
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-95.244	-39.259
Resultat før finansielle poster	4	-7.527	-552.369
Finansielle indtægter	5	196.620	189.815
Finansielle omkostninger	6	-242.135	-189.705
Resultat før skat		-53.042	-552.259
Skat af årets resultat	7	11.352	121.419
Årets resultat		-41.690	-430.840

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-41.690	-430.840
		-41.690	-430.840

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		6.481.366	6.500.000
Materielle anlægsaktiver	8	6.481.366	6.500.000
Anlægsaktiver		6.481.366	6.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.125.599	4.928.979
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	102.995
Tilgodehavender		5.125.599	5.031.974
Likvide beholdninger		73.897	236.629
Omsætningsaktiver		5.199.496	5.268.603
Aktiver		11.680.862	11.768.603

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		60.000	60.000
Reserve for opskrivninger		2.024.368	2.067.440
Overført resultat		-179.973	-181.355
Egenkapital	9	1.904.395	1.946.085
Hensættelse til udskudt skat	10	539.600	560.500
Hensatte forpligtelser		539.600	560.500
Gæld til realkreditinstitutter		3.671.471	3.723.293
Langfristede gældsforpligtelser	11	3.671.471	3.723.293
Gæld til realkreditinstitutter	11	55.000	55.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.000	57.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.130.996	5.183.821
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		9.548	0
Anden gæld		292.852	217.904
Kortfristede gældsforpligtelser		5.565.396	5.538.725
Gældsforpligtelser		9.236.867	9.262.018
Passiver		11.680.862	11.768.603
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Der er en risiko for, at Covid-19 vil få negative konsekvenser for selskabets omsætning og indtjening i 2020. Selskabets omsætning og indtjening har endnu ikke været væsentligt påvirket af Covid-19, og der er ikke udsigt til en væsentlig aktivitetsnedgang i de kommende måneder. Det er således ledelsens forventning, at selskabet vil blive begrænset påvirket af Covid-19.

2 Væsentligste aktiviteter

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

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	2019 DKK	2018 DKK
	95.244	39.259
	95.244	39.259

4 Særlige poster

Yderligere entreprenør- og rådgiveromkostninger vedrørende byggeprojekt afsluttet i 2017

	0	-520.836
	0	-520.836

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

5 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

	196.620	189.815
	196.620	189.815

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	200.170	140.363
Andre finansielle omkostninger	41.965	49.342
	242.135	189.705
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.548	-102.995
Årets udskudte skat	-20.900	564.700
	-11.352	461.705
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-11.352	-121.419
Skat af egenkapitalbevægelser	0	583.124
	-11.352	461.705

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	3.925.859
Tilgang i årets løb	76.570
Kostpris 31. december	4.002.429
Opskrivninger 1. januar	2.650.564
Opskrivninger 31. december	2.650.564
Ned- og afskrivninger 1. januar	76.383
Årets afskrivninger	95.244
Ned- og afskrivninger 31. december	171.627
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.481.366
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	2.595.344
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	3.886.022
Afskrives over	50 år
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	93.612

9 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
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

	2019	2018
	DKK	DKK
10 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	545.300	566.300
Låneomkostninger	-5.700	-5.800
	539.600	560.500

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

11 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:

	2019	2018
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.398.471	3.453.093
Mellem 1 og 5 år	273.000	270.200
Langfristet del	3.671.471	3.723.293
Inden for 1 år	55.000	55.000
	3.726.471	3.778.293

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
12 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>6.481.366</u>	<u>6.500.000</u>
Eventualforpligtelser		
Momsreguleringsforpligtelse ejendom	<u>537.532</u>	<u>614.102</u>

Selskabet har afgivet en henstands- og tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavender dattervirksomhederne Gl. Jernbanevej 13 ApS, Bjerggade 2 B ApS og Tårnvej 97 ApS gældende til 30. juni 2021.

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

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gl. Jernbanevej 13 ApS for 2019 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 2019 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

13 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, 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.

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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 13.800 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.

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 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

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 på optagelsestidspunktet.

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