

---

# ***Gl. Jernbanevej 13 ApS (under frivillig likvidation)***

Vinkelvej 13, 2950 Vedbæk

## **Årsrapport for 2021**

---

CVR-nr. 32 30 67 05

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /7 2022

Thomas Colstrup  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Likvidator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 8. juli 2022

## Likvidator

Thomas Colstrup

# 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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 8. juli 2022

**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: 8. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Rudersdal

### Likvidator

Thomas Colstrup

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Torvet 6  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 160.665, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 2.284.950.

## Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets udløb er selskabet den 24. februar 2022 trådt i frivillig likvidation.

Selskabet har i regnskabsåret 2021 indgået bindende aftale om salg af selskabets ejendom. Ejendommen er overdraget pr. 1. februar 2022.

Det forventes, at likvidationen af selskabet vil være afsluttet inden udgangen af kalenderåret 2022.

Der er herudover ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.040</b>	<b>117.400</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-100.620	-96.010
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-98.580</b>	<b>21.390</b>
Finansielle indtægter	2	212.680	205.020
Finansielle omkostninger	3	-307.993	-242.604
<b>Resultat før skat</b>		<b>-193.893</b>	<b>-16.194</b>
Skat af årets resultat	4	33.228	3.532
<b>Årets resultat</b>		<b>-160.665</b>	<b>-12.662</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-160.665	-12.662
		<b>-160.665</b>	<b>-12.662</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		7.532.375	6.461.925
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>7.532.375</b>	<b>6.461.925</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.532.375</b>	<b>6.461.925</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.545.682	5.330.619
Udskudt skatteaktiv	6	5.600	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.551.282</b>	<b>5.330.619</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.524.844</b>	<b>129.654</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.076.126</b>	<b>5.460.273</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.608.501</b>	<b>11.922.198</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		60.000	60.000
Reserve for opskrivninger		2.492.107	1.981.296
Overført resultat		-267.157	-149.564
<b>Egenkapital</b>		<b>2.284.950</b>	<b>1.891.732</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	0	518.600
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>518.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.622.613
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>0</b>	<b>3.622.613</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.622.717	52.000
Kreditinstitutter		813.316	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.532.375	127.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.574.852	5.293.954
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		647.196	17.468
Anden gæld		108.095	378.531
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>18.323.551</b>	<b>5.889.253</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.323.551</b>	<b>9.511.866</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.608.501</b>	<b>11.922.198</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Reserve for op- skrivninger</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2021</b>				
Egenkapital 1. januar	60.000	1.981.296	-149.564	1.891.732
Årets opskrivning	0	710.107	0	710.107
Skat af årets opskrivning	0	-156.224	0	-156.224
Årets af- og nedskrivning	0	-43.072	43.072	0
Årets resultat	0	0	-160.665	-160.665
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>60.000</b>	<b>2.492.107</b>	<b>-267.157</b>	<b>2.284.950</b>
<b>2020</b>				
Egenkapital 1. januar	60.000	2.024.368	-179.974	1.904.394
Årets af- og nedskrivning	0	-43.072	43.072	0
Årets resultat	0	0	-12.662	-12.662
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>60.000</b>	<b>1.981.296</b>	<b>-149.564</b>	<b>1.891.732</b>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	100.620	96.010
	<b>100.620</b>	<b>96.010</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	212.680	205.020
	<b>212.680</b>	<b>205.020</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	212.430	203.410
Andre finansielle omkostninger	95.563	39.194
	<b>307.993</b>	<b>242.604</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	647.196	17.468
Årets udskudte skat	-524.200	-21.000
	<b>122.996</b>	<b>-3.532</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-33.228	-3.532
Skat af egenkapitalbevægelser	156.224	0
	<b>122.996</b>	<b>-3.532</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	4.078.998
Tilgang i årets løb	460.963
Kostpris 31. december	<u>4.539.961</u>
Opskrivninger 1. januar	2.650.064
Årets opskrivninger	710.607
Opskrivninger 31. december	<u>3.360.671</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	267.637
Årets afskrivninger	100.620
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>368.257</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>7.532.375</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>3.195.011</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>4.337.364</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>93.612</u>

## Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
<b>6 Udskudt skatteaktiv</b>		
Materielle anlægsaktiver	0	524.300
Låneomkostninger	-5.600	-5.700
Overført til udskudt skatteaktiv	5.600	0
	<u>0</u>	<u>518.600</u>

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

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	5.600	0
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>5.600</u>	<u>0</u>

## 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:

	2021 DKK	2020 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	0	3.387.613
Mellem 1 og 5 år	0	235.000
Langfristet del	0	3.622.613
Inden for 1 år	3.622.717	52.000
	<u>3.622.717</u>	<u>3.674.613</u>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.532.375	6.461.925
---	-----------	-----------

## Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Momsreguleringsforpligtelse ejendom	<u>0</u>	<u>460.963</u>

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

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Gl. Jernbanevej 13 ApS for 2021 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 2021 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien af grunde og bygninger pr. 31. december 2021 er baseret på bindende købsaftale indgået i 2021 .

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

## 9 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

## 9 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.