

## Jernbanegade 22 ApS

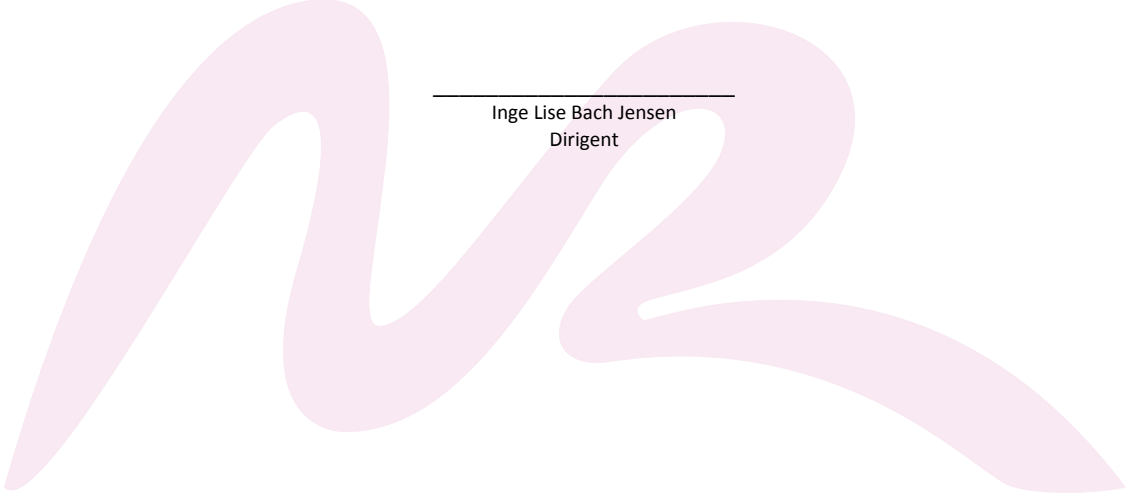
Ringstedgade 82

4700 Næstved

CVR-nr. 35210962

## Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 02-09-2016



---

Inge Lise Bach Jensen  
Dirigent

**Jernbanegade 22 ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Jernbanegade 22 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 for Jernbanegade 22 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 02-09-2016

**Direktion**

Inge Lise Bach Jensen

Jernbanegade 22 ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Jernbanegade 22 ApS Ringstedgade 82 4700 Næstved
CVR-nr.	35210962
Hjemsted	Næstved
Regnskabsår	01-07-2015 - 30-06-2016
<b>Direktion</b>	Inge Lise Bach Jensen
<b>Revisor</b>	Multi Revision I/S Statsautoriseret revisionsinteressentskab Ringstedgade 82 4700 Næstved CVR-nr.: 31929342

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af en erhvervsjendom i centrum af Kolding.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejendom har i hele regnskabsåret været udlejet. Tillige med dette har markedsudviklingen i afkastene for investeringsjendomme udviklet sig i en gunstig retning, hvilket betyder at selskabets ejendom også har haft en værdistigning.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et resultat, der før værdiregulering af ejendommen overstiger resultatet for 2015/16 klart. Dette begrundes primært i at selskabet har omlagt sine lån og klart reduceret de finansielle omkostninger fremadrettet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Jernbanegade 22 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

#### Huslejeindtægter

Indtægter vedrørende husleje indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder til betaling i henhold til de indgåede lejekontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende lokaleomkostninger og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Skemavalg

Virksomheden anvender årsregnskabslovens skema 1, hvorved aktiver opdeles i anlægsaktiver og omsætningsaktiver.

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Selskabet har anvendt en diskonteringsfaktor på 8,3 % ved værdiansættelsen af ejendommen. Ejendommen er beliggende i centrum af Kolding og er en erhvervsjendom.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvide beholdninger består af indeståender på bankkonti, som indregnes til dagsværdi.

#### Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlig reserve under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenue 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.544.893</b>	<b>764.829</b>
Finansielle indtægter		15.274	3.554
Finansielle omkostninger		-655.086	-666.815
<b>Resultat før skat</b>		<b>905.081</b>	<b>101.568</b>
Skat af årets resultat		-215.246	68.844
<b>Årets resultat</b>		<b>689.835</b>	<b>170.412</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		689.835	170.412
		<b>689.835</b>	<b>170.412</b>

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		9.300.000	8.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.300.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.300.000</b>	<b>8.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		139.596	112.546
Periodeafgrænsningsposter		9.813	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>149.409</b>	<b>112.546</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>52.779</b>	<b>27.477</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>202.188</b>	<b>140.023</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.502.188</b>	<b>8.640.023</b>

## Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.014.179	1.324.344
<b>Egenkapital</b>		<b>2.094.179</b>	<b>1.404.344</b>
Hensættelser til udskudt skat		574.210	376.106
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>574.210</b>	<b>376.106</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.033.654	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	3.923.802
Gæld til tilknyttede virksomheder		668.629	1.537.558
Anden gæld		405.947	390.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>6.108.230</b>	<b>5.851.360</b>
Gæld til realkreditinstitutter		359.609	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	219.486
Gæld til tilknyttede virksomheder		129.951	446.971
Anden gæld		145.991	247.561
Periodeafgrænsningsposter		90.018	94.195
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>725.569</b>	<b>1.008.213</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.833.799</b>	<b>6.859.573</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.502.188</b>	<b>8.640.023</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	2		

## Noter

### **1. Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 4.152 efter 5 år.

### **2. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har givet pant overfor kreditgivere i dets investeringsejendom med et beløb på tkr. 6.333.