
***Ejendomsselskabet
Jernbanegade 13 ApS***

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 35 80 25 09

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/6 2017

Anders Dam Poulsen
Dirigent



pwc

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 2016 for Ejendomsselskabet Jernbanegade 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. juni 2017

Direktion

Anders Dam Poulsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Trekantområdet, den 19. juni 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS
Keglekærvej 11
7100 Vejle

CVR-nr.: 35 80 25 09
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Anders Dam Poulsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttotab før værdireguleringer		-175.740	217.389
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	4	-4.294.466	-2.275.066
Bruttotab efter værdireguleringer		-4.470.206	-2.057.677
Personaleomkostninger	5	-288	-189.691
Andre driftsomkostninger		0	-79.954
Resultat før finansielle poster		-4.470.494	-2.327.322
Finansielle omkostninger	6	-580.721	-350.065
Resultat før skat		-5.051.215	-2.677.387
Skat af årets resultat	7	1.047.928	562.701
Årets resultat		-4.003.287	-2.114.686

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-4.003.287	-2.114.686
		-4.003.287	-2.114.686

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		15.000.000	17.700.000
Materielle anlægsaktiver	8	15.000.000	17.700.000
Anlægsaktiver		15.000.000	17.700.000
Andre tilgodehavender		46.752	730.358
Selskabsskat		356.178	233.562
Tilgodehavender		402.930	963.920
Omsætningsaktiver		402.930	963.920
Aktiver		15.402.930	18.663.920

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-628.915	3.374.371
Egenkapital	10	-578.915	3.424.371
Hensættelse til udskudt skat		569.674	1.261.424
Hensatte forpligtelser		569.674	1.261.424
Gæld til realkreditinstitutter		5.630.758	6.089.523
Langfristede gældsforpligtelser	11	5.630.758	6.089.523
Gæld til realkreditinstitutter	11	460.950	459.957
Kreditinstitutter		436.912	446.638
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.176.661	6.330.116
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		255.000	200.000
Anden gæld		441.890	441.891
Kortfristede gældsforpligtelser		9.781.413	7.888.602
Gældsforpligtelser		15.412.171	13.978.125
Passiver		15.402.930	18.663.920
Kapitalberedskab	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Væsentlige aktiviteter	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Selskabet har opnået en aftale med moderselskabet om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering i det kommende år. Selskabet forventer via et fremtidigt salg at kunne reetablere selskabskapitalen. Ledelsen aflægger på grundlag heraf årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet knytter der sig en usikkerhed til fastsættelse af værdien af selskabets ejendom. Markedsforholdene betyder, at værdiansættelsen derfor er behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi på bedst mulig vis afspejler ejendommens værdi.

3 Væsentlige aktiviteter

Selskabets formål er handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

	2016 DKK	2015 DKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-4.294.466	-2.275.066
	-4.294.466	-2.275.066
5 Personaleomkostninger		
Lønninger	288	189.691
	288	189.691
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
6 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	470.107	236.112
Andre finansielle omkostninger	110.614	113.953
	580.721	350.065

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
7 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-356.178	-233.562
Årets udskudte skat	-691.750	-329.139
	<u>-1.047.928</u>	<u>-562.701</u>

8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	13.009.662
Tilgang i årets løb	<u>1.594.466</u>
Kostpris 31. december	<u>14.604.128</u>
Værdireguleringer 1. januar	4.690.338
Årets værdireguleringer	<u>-4.294.466</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>395.872</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Der er i de anvendte forudsætninger benyttet et afkastkrav på 9 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentlig tilgængelige markedsrapporter, for en ejendom med en standard beliggenhed i området under hensyntagen til de indgåede lejeaftalers levetid mv.

Driftsomkostningerne udgør ca. 39 % af lejeindtægterne.

Noter til årsregnskabet

9 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	<u>Direktion</u> DKK
Tilgodehavende på balancedagen	<u>0</u>
Lån tilbagebetalt i året	<u>0</u>
Lån nedskrevet i året	<u>287.903</u>
Årets tilskrevne rente	<u>0</u>

Selskabet har ydet lån til kapitalejer. Lånet er foretaget inden opkøb af et ovenliggende selskab, hvorfor lånet er optaget inden ejerskabet. Lånet andrager DKK 510.805 pr. 31. december 2016. Lånet er indregnet i balancen til DKK 0, idet der er foretaget hensættelse til imødegåelse af tab på hele tilgodehavendet fordelt med nedskrivning på DKK 222.902 i regnskabsåret 2015 og resterende i 2016.

10 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	3.239.427	3.289.427
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>134.945</u>	<u>134.945</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	3.374.372	3.424.372
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-4.003.287</u>	<u>-4.003.287</u>
Egenkapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>-628.915</u>	<u>-578.915</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.774.441	4.239.391
Mellem 1 og 5 år	1.856.317	1.850.132
Langfristet del	<u>5.630.758</u>	<u>6.089.523</u>
Inden for 1 år	<u>460.950</u>	<u>459.957</u>
	<u>6.091.708</u>	<u>6.549.480</u>

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	15.000.000	17.700.000
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Keglekær Holding, Vejle ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. 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 selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der trådte i kraft pr. i. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Som følge af ændringen til loven er anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme ændret. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Med henblik på at sikre sammenligneligheden er der foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har medført en forøgelse af sidste års resultat før skat med TDKK 35. Det har herudover mindsket virksomhedens gældsforpligtelser pr. 31. december 2015 med TDKK 135. Egenkapitalen 1. januar 2016 er påvirket positivt med TDKK 135.

Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, der trådte kraft 1. januar 2016, har ikke påvirket selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, men alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

Generelt om indregning og måling

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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg 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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Noter til årsregnskabet

13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.