
***Ejendomsselskabet
Jernbanegade 13 ApS***

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 35 80 25 09

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/6 2018

Hans Ole Lomholt 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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. juni 2018

Direktion

Anders Dam Kjær 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 2017 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 13. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen
statsautoriseret revisor
mne18619

Henrik Forthoft Lind
statsautoriseret revisor
mne34169

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 Kjær Poulsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Bruttotab før værdireguleringer | | -545.577 | -175.740 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 4 | <u>-3.020.385</u> | <u>-4.294.466</u> |
| Bruttotab efter værdireguleringer | | -3.565.962 | -4.470.206 |
| Personaleomkostninger | 5 | <u>0</u> | <u>-288</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -3.565.962 | -4.470.494 |
| Finansielle omkostninger | 6 | <u>-605.880</u> | <u>-580.721</u> |
| Resultat før skat | | -4.171.842 | -5.051.215 |
| Skat af årets resultat | 7 | <u>917.806</u> | <u>1.047.928</u> |
| Årets resultat | | <u>-3.254.036</u> | <u>-4.003.287</u> |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| Overført resultat | | <u>-3.254.036</u> | <u>-4.003.287</u> |
| | | <u>-3.254.036</u> | <u>-4.003.287</u> |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 14.000.000 | 15.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 8 | 14.000.000 | 15.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 14.000.000 | 15.000.000 |
| Andre tilgodehavender | | 240.868 | 46.752 |
| Selskabsskat | | 418.635 | 356.178 |
| Tilgodehavender | | 659.503 | 402.930 |
| Omsætningsaktiver | | 659.503 | 402.930 |
| Aktiver | | 14.659.503 | 15.402.930 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | -3.882.951 | -628.915 |
| Egenkapital | 9 | -3.832.951 | -578.915 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 70.503 | 569.674 |
| Hensatte forpligtelser | | 70.503 | 569.674 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 5.172.352 | 5.630.758 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 10 | 5.172.352 | 5.630.758 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 10 | 461.945 | 460.950 |
| Kreditinstitutter | | 453.484 | 436.912 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 10.000 | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 11.549.280 | 8.176.661 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 255.000 | 255.000 |
| Anden gæld | | 519.890 | 441.890 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 13.249.599 | 9.781.413 |
| Gældsforpligtelser | | 18.421.951 | 15.412.171 |
| Passiver | | 14.659.503 | 15.402.930 |
| Kapitalberedskab | 1 | | |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 2 | | |
| Væsentligste aktiviteter | 3 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 11 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 | | |

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 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

4 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|-------------------|-------------------|
| | -3.020.385 | -4.294.466 |
| | -3.020.385 | -4.294.466 |

5 Personaleomkostninger

Lønninger

| | |
|----------|------------|
| 0 | 288 |
| 0 | 288 |

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| | |
|---|---|
| 0 | 0 |
|---|---|

6 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

498.797

470.107

Andre finansielle omkostninger

107.083

110.614

605.880

580.721

Noter til årsregnskabet

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 7 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -418.635 | -356.178 |
| Årets udskudte skat | -499.171 | -691.750 |
| | -917.806 | -1.047.928 |

8 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 14.604.128 |
| Tilgang i årets løb | 2.020.385 |
| Kostpris 31. december | 16.624.513 |
| Værdireguleringer 1. januar | 395.872 |
| Årets værdireguleringer | -3.020.385 |
| Værdireguleringer 31. december | -2.624.513 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 14.000.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

9 Egenkapital

| | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 50.000 | -628.915 | -578.915 |
| Årets resultat | 0 | -3.254.036 | -3.254.036 |
| Egenkapital 31. december | 50.000 | -3.882.951 | -3.832.951 |

Noter til årsregnskabet

10 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:

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 3.308.480 | 3.774.441 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.863.872 | 1.856.317 |
| Langfristet del | 5.172.352 | 5.630.758 |
| Inden for 1 år | 461.945 | 460.950 |
| | 5.634.297 | 6.091.708 |

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 14.000.000 | 15.000.000 |
|---|------------|------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

| | | |
|---|------------|------------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 5.175, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 14.000.000 | 15.000.000 |
|---|------------|------------|

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

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS for 2017 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 2017 er aflagt i DKK.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 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.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

12 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.