

---

***Ejendomsselskabet  
Jernbanegade 13 ApS***

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 35 80 25 09

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /6 2016

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

Regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. juni 2016

## 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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 9. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Arne Kristensen

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

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

**Direktion**

Anders Dam Poulsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>217.390</b>	<b>296.554</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	-2.310.547	6.865.940
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-2.093.157</b>	<b>7.162.494</b>
Personaleomkostninger	2	-189.691	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-21.159
Andre driftsomkostninger		-79.954	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.362.802</b>	<b>7.141.335</b>
Finansielle omkostninger	3	-350.065	-239.925
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.712.867</b>	<b>6.901.410</b>
Skat af årets resultat	4	562.701	-1.511.817
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.150.166</b>	<b>5.389.593</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.150.166	5.389.593
		<b>-2.150.166</b>	<b>5.389.593</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	5	17.700.000	17.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	176.341
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>17.700.000</b>	<b>17.976.341</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.700.000</b>	<b>17.976.341</b>
Andre tilgodehavender		730.358	661.278
Selskabsskat		233.562	78.746
<b>Tilgodehavender</b>		<b>963.920</b>	<b>740.024</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>963.920</b>	<b>740.024</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.663.920</b>	<b>18.716.365</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.239.427	5.389.593
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>3.289.427</b>	<b>5.439.593</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.261.424	1.590.563
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.261.424</b>	<b>1.590.563</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.224.468	6.648.588
Kreditinstitutter		0	90.002
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>6.224.468</b>	<b>6.738.590</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	459.957	457.217
Kreditinstitutter	7	446.638	317.216
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.330.116	3.672.750
Anden gæld		641.890	490.436
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.888.601</b>	<b>4.947.619</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.113.069</b>	<b>11.686.209</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.663.920</b>	<b>18.716.365</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		



## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-2.275.066	6.965.404
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-35.481	-99.464
	<u><b>-2.310.547</b></u>	<u><b>6.865.940</b></u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	189.691	0
	<u><b>189.691</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	236.112	132.750
Andre finansielle omkostninger	113.953	107.175
	<u><b>350.065</b></u>	<u><b>239.925</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-233.562	-78.746
Årets udskudte skat	-329.139	1.590.563
	<u><b>-562.701</b></u>	<u><b>1.511.817</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	10.834.596
Tilgang i årets løb	2.175.066
Kostpris 31. december	13.009.662
Værdireguleringer 1. januar	6.965.404
Årets værdireguleringer	-2.275.066
Værdireguleringer 31. december	4.690.338
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>17.700.000</b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	5.389.593	5.439.593
Årets resultat	0	-2.150.166	-2.150.166
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>3.239.427</b>	<b>3.289.427</b>

Selskabskapitalen består af anparter a nominelt DKK 1 eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.239.391	4.703.333
Mellem 1 og 5 år	1.985.077	1.945.255
Langfristet del	6.224.468	6.648.588
Inden for 1 år	459.957	457.217
	<b>6.684.425</b>	<b>7.105.805</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	90.002
Langfristet del	0	90.002
Inden for 1 år	0	25.986
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	446.638	291.230
Kortfristet del	446.638	317.216
	<b>446.638</b>	<b>407.218</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### 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 administrationsselskab 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.

Selskabet er part i en uoverensstemmelse med en tidligere lejer vedrørende husleje. Det er ledelsens opfattelse, at der ikke kommer et retsligt efterspil, der har en betydelig økonomisk belastning for selskabet.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS for 2015 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 2015 er aflagt i DKK.

Sammenligningstallene er ikke umiddelbart sammenlignelige, idet indeværende regnskabsår omfatter 12 måneder, mens sammenligningstallene alene omfatter 9½ måned.

### 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.

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.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

# Regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhengige 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

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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 velinformede 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 2015 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

## Regnskabspraksis

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.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            7 år

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 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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **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**

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.