

---

***Ejendomsselskabet  
Jernbanegade 13 ApS***

Keglekærvej 11, 7100 Vejle

**Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 35 80 25 09

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 02/07 2020

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

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. juli 2020

## 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 2019 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 FSR – danske revisorerets 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 2. juli 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

mne18619

## 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	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>13.734</b>	<b>-193.120</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		500.000	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>513.734</b>	<b>-193.120</b>
Finansielle omkostninger	5	-545.263	-672.600
<b>Resultat før skat</b>		<b>-31.529</b>	<b>-865.720</b>
Skat af årets resultat	6	6.936	190.458
<b>Årets resultat</b>		<b>-24.593</b>	<b>-675.262</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-24.593	-675.262
		<b>-24.593</b>	<b>-675.262</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		14.500.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>14.500.000</b>	<b>14.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.500.000</b>	<b>14.000.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		251.215	324.735
<b>Tilgodehavender</b>		<b>251.215</b>	<b>324.735</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>251.215</b>	<b>324.735</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.751.215</b>	<b>14.324.735</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-4.582.806	-4.558.213
<b>Egenkapital</b>		<b>-4.532.806</b>	<b>-4.508.213</b>
Hensættelse til udskudt skat		449.059	204.780
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>449.059</b>	<b>204.780</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.250.179	4.712.116
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.250.179</b>	<b>4.712.116</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	463.942	462.939
Kreditinstitutter		328.443	392.227
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.064.708	12.228.109
Gæld til associerede virksomheder		40.830	40.830
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		155.000	255.000
Anden gæld		521.860	526.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.584.783</b>	<b>13.916.052</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>18.834.962</b>	<b>18.628.168</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.751.215</b>	<b>14.324.735</b>
Kapitalberedskab	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Begivenheder efter balancedagen	3		
Væsentligste aktiviteter	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000	-4.558.213	-4.508.213
Årets resultat	0	-24.593	-24.593
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>-4.582.806</b>	<b>-4.532.806</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitalberedskab

Selskabet har opnået en aftale med moderselskabet om opretholdelse af lån og tilsagn om fortsat finansiering idet kommende år. Selskabet forventer via et fremtidigt salg at kunne reetablere selskabskapitalen. Ledelsen aflægges 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 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at lukke landene ned, får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der opstår efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er ledelsens forventning, at COVID-19 ikke vil påvirke aktiviteten i selskabet, da selskabets aktivitet alene er boligudlejning.

## 4 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

## 5 Finansielle omkostninger

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	461.334	577.464
Andre finansielle omkostninger	<u>83.929</u>	<u>95.136</u>
	<u><b>545.263</b></u>	<u><b>672.600</b></u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-251.215	-324.735
Årets udskudte skat	<u>244.279</u>	<u>134.277</u>
	<u><b>-6.936</b></u>	<u><b>-190.458</b></u>
<b>7 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>16.624.513</u>
Kostpris 31. december		<u>16.624.513</u>
Værdireguleringer 1. januar		-2.624.513
Årets værdireguleringer		<u>500.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>-2.124.513</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>14.500.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Investeringsejendommen er værdiansat til forventet salgspris.

# Noter til årsregnskabet

## 8 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:

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.464.743	2.841.504
Mellem 1 og 5 år	1.785.436	1.870.612
Langfristet del	4.250.179	4.712.116
Inden for 1 år	463.942	462.939
	<b>4.714.121</b>	<b>5.175.055</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.500.000	14.000.000
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.714, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.500.000	14.000.000
---	------------	------------

### 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 13 ApS for 2019 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 2019 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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

### **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.

### **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.

## Noter til årsregnskabet

### 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominel værdi.