

FUNDER & OSTENFELD

**Ejendomsselskabet Jernbanegade,
Haslev ApS**
Lysholm Ovenvej 18
4690 Haslev

CVR-nr. 35 86 02 58

Årsrapport for 2015

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2016

Erik Werner Møllerup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 17. marts 2016

Direktion

Henrik Holmgaard Bjerring

Erik Werner Møllerup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor 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 Etiske 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.

Næstved, den 17. marts 2016

Funder & Ostfeld Revision

Godkendt revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 29 62 87 77

Stig Henriksen H.D.

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS
Lysholm Ovenvej 18
4690 Haslev

CVR-nr.: 35 86 02 58
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Faxe

Direktion

Henrik Holmgaard Bjerring
Erik Werner Møllerup

Revisor

Funder & Ostfeld Revision
Godkendt revisionsanpartsselskab
Norgesvej 2
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 164.229, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 223.096.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Lejeindtægter periodiseres til regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, udlejningsejendom og administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter hensatte og periodiserede omkostninger vedrørende regnskabsåret afholdt de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		494.764	167.095
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-89.381</u>	<u>-44.078</u>
Resultat før finansielle poster		405.383	123.017
Finansielle indtægter		0	34
Finansielle omkostninger	1	<u>-191.475</u>	<u>-111.683</u>
Resultat før skat		213.908	11.368
Skat af årets resultat	2	<u>-49.679</u>	<u>-2.501</u>
Årets resultat		<u>164.229</u>	<u>8.867</u>
Overført overskud		<u>164.229</u>	<u>8.867</u>
		<u>164.229</u>	<u>8.867</u>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>5.535.602</u>	<u>5.624.983</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.535.602</u>	<u>5.624.983</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.535.602</u>	<u>5.624.983</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>17.501</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>17.501</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>17.501</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.535.602</u></u>	<u><u>5.642.484</u></u>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		173.096	8.867
Egenkapital	4	223.096	58.867
Hensættelse til udskudt skat		10.984	2.501
Hensatte forpligtelser i alt		10.984	2.501
Gæld til realkreditinstitutter		3.604.442	3.573.945
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.604.442	3.573.945
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	115.000	250.000
Banker		621.386	904.459
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.370	20.521
Gæld til associerede virksomheder		791.678	715.342
Selskabsskat		41.196	0
Periodeafgrænsningsposter		18.750	18.749
Deposita		80.700	98.100
Kortfristede gældsforpligtelser		1.697.080	2.007.171
Gældsforpligtelser i alt		5.301.522	5.581.116
Passiver i alt		5.535.602	5.642.484
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	16.336	15.342
Andre finansielle omkostninger	<u>175.139</u>	<u>96.341</u>
	<u>191.475</u>	<u>111.683</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	41.196	0
Årets udskudte skat	<u>8.483</u>	<u>2.501</u>
	<u>49.679</u>	<u>2.501</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>5.669.061</u>
Kostpris 1. januar 2015		<u>5.669.061</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>5.669.061</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		44.078
Årets afskrivninger		<u>89.381</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>133.459</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>5.535.602</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	8.867	58.867
Årets resultat	0	164.229	164.229
Egenkapital 31. december 2015	50.000	173.096	223.096

Selskabskapitalen består af 50 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.823.945	3.719.442	115.000	3.040.000
	3.823.945	3.719.442	115.000	3.040.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.835, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 5.536. Pant udgør tkr. 4.001.

Til sikkerhed for egen og 3. mands bankgæld er et ejerpantebrev t.kr. 1.100 med pant i grunde og bygninger.