

# FUNDER & OSTENFELD

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

CVR-nr. 35 86 02 58

## **Årsrapport for 2016**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2017

---

Erik Werner Møllerup  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	8
Balance pr. 31. december 2016	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 18. april 2017

**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 2016 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 18. april 2017

**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  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 20. maj 2014  
Hjemsted: Faxe

**Direktion**

Henrik Holmgaard Bjerring  
Erik Werner Mollerup

**Revisor**

Funder & Ostensfeld 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 2016 udviser et overskud på kr. 226.004, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 449.100.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>836.545</b>	<b>494.764</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-155.414</u>	<u>-89.381</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>681.131</b>	<b>405.383</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-390.056</u>	<u>-191.475</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>291.075</b>	<b>213.908</b>
Skat af årets resultat		<u>-65.071</u>	<u>-49.679</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>226.004</u></b>	<b><u>164.229</u></b>
Overført resultat		<u>226.004</u>	<u>164.229</u>
		<b><u>226.004</u></b>	<b><u>164.229</u></b>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>13.588.252</u>	<u>5.535.602</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>13.588.252</b></u>	<u><b>5.535.602</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.588.252</b></u>	<u><b>5.535.602</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.400	0
Udskudt skatteaktiv		<u>3.035</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>31.435</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>31.435</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>13.619.687</b></u></u>	<u><u><b>5.535.602</b></u></u>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		399.100	173.096
<b>Egenkapital</b>	3	<b>449.100</b>	<b>223.096</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	10.984
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>10.984</b>
Gæld til kreditinstitutter		9.133.981	4.225.828
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.133.981</b>	<b>4.225.828</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.295.316	115.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.810	28.370
Gæld til associerede virksomheder		2.082.839	791.678
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		153.288	0
Selskabsskat		79.090	41.196
Anden gæld		310	0
Periodeafgrænsningsposter		30.750	18.750
Deposita		354.203	80.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.036.606</b>	<b>1.075.694</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.170.587</b>	<b>5.301.522</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.619.687</b>	<b>5.535.602</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	31.161	16.336
Andre finansielle omkostninger	358.895	175.139
	<u><b>390.056</b></u>	<u><b>191.475</b></u>

**2 Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2016	5.669.061
Tilgang i årets løb	8.208.064
Kostpris 31. december 2016	<u>13.877.125</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	133.459
Årets afskrivninger	155.414
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>288.873</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<u><b>13.588.252</b></u>

**3 Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	173.096	223.096
Årets resultat	0	226.004	226.004
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>399.100</b></u>	<u><b>449.100</b></u>

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

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

## Noter til årsrapporten

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	<u>4.340.828</u>	<u>10.429.297</u>	<u>1.295.316</u>	<u>7.391.700</u>
	<u><b>4.340.828</b></u>	<u><b>10.429.297</b></u>	<u><b>1.295.316</b></u>	<u><b>7.391.700</b></u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.968, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 13.588. Pant udgør tkr. 8.524.

Til sikkerhed for egen bankgæld er ejerpantebrev t.kr. 3.100 med pant i grunde og bygninger.