

**Ejendomsselskabet Jernbanegade,  
Haslev ApS**  
Jernbanegade 56B  
4690 Haslev

CVR-nr. 35 86 02 58

**Årsrapport for 2019**  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. juni 2020

---

Erik Werner Mollerup  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 27. april 2020

**Direktion**

Henrik Holmgaard Bjerring

Erik Werner Mollerup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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 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.

Næstved, den 27. april 2020

**FUNDER & HENRIKSEN REVISION**

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 29 62 87 77

Stig Henriksen H.D.

Registreret revisor

MNE-nr. mne17429

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS  
Jernbanegade 56B  
4690 Haslev

CVR-nr.: 35 86 02 58

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 20. maj 2014

Hjemsted: Faxe

**Direktion**

Henrik Holmgaard Bjerring  
Erik Werner Møllerup

**Revisor**

FUNDER & HENRIKSEN REVISION  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Norgesvej 2  
4700 Næstved

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade, Haslev ApS for 2019 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.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### 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 ejendommens indtægter og omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

#### Bruttofortjeneste

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager.

### 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.

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	Restværdi
Bygninger	50 år	20-35 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.348.102</b>	<b>2.074.209</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-241.000</u>	<u>-100.000</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>2.107.102</b>	<b>1.974.209</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-562.195</u>	<u>-433.643</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.544.907</b>	<b>1.540.566</b>
Finansielle indtægter		281	708
Finansielle omkostninger	2	<u>-894.586</u>	<u>-824.806</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>650.602</b>	<b>716.468</b>
Skat af årets resultat		<u>-202.281</u>	<u>-201.217</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>448.321</u></b>	<b><u>515.251</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>448.321</u>	<u>515.251</u>
		<b><u>448.321</u></b>	<b><u>515.251</u></b>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		30.378.944	24.922.786
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		276.187	360.495
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>30.655.131</b>	<b>25.283.281</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.655.131</b>	<b>25.283.281</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.300	21.243
Andre tilgodehavender		145.949	45.605
<b>Tilgodehavender</b>		<b>151.249</b>	<b>66.848</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>151.249</b>	<b>66.848</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>30.806.380</b>	<b>25.350.129</b>

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.884.540	1.436.218
<b>Egenkapital</b>	3	<b>1.934.540</b>	<b>1.486.218</b>
Hensættelse til udskudt skat		15.836	19.409
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>15.836</b>	<b>19.409</b>
Banker		1.662.109	1.455.857
Gæld til kreditinstitutter		20.355.219	16.435.600
Gæld til associerede virksomheder		3.512.239	3.377.153
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>25.529.567</b>	<b>21.268.610</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.824.460	1.035.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		91.560	84.784
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	22.776
Selskabsskat		153.854	178.572
Anden gæld		149.673	366.345
Periodeafgrænsningsposter		10.750	10.750
Deposita		1.096.140	877.665
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.326.437</b>	<b>2.575.892</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>28.856.004</b>	<b>23.844.502</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.806.380</b>	<b>25.350.129</b>
Hovedaktivitet	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	
	kr.	kr.	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	<u>241.000</u>	<u>100.000</u>	
	<b><u>241.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>	
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	135.086	129.891	
Andre finansielle omkostninger	<u>759.500</u>	<u>694.915</u>	
	<b><u>894.586</u></b>	<b><u>824.806</u></b>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Virksomheds-	Overført	I alt
	<u>kapital</u>	<u>resultat</u>	<u></u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	1.436.219	1.486.219
Årets resultat	0	448.321	448.321
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>1.884.540</u></b>	<b><u>1.934.540</u></b>

Noter

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.455.857	2.809.929	1.147.820	684.374
Gæld til kreditinstitutter	17.470.600	21.031.859	676.640	18.402.920
Gæld til associerede virksomheder	3.377.153	3.512.239	0	3.512.239
	<u>22.303.610</u>	<u>27.354.027</u>	<u>1.824.460</u>	<u>22.599.533</u>

**5 Hovedaktivitet**

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

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er tinglyst pant oprindeligt tkr. 22.328 i grunde og bygninger.

Bogført værdi grunde og bygninger pantsat udgør tkr. udgør t.kr. 30.379.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Erik Werner Mollerup

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-436757174394

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-06-29 15:48:06Z

NEM ID 

## Henrik Holmgaard Bjerring

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-989694242535

IP: 83.90.xxx.xxx

2020-06-30 06:48:08Z

NEM ID 

## Stig Henriksen

Godkendt revisor

På vegne af: Funder & Henriksen Revision

Serienummer: PID:9208-2002-2-810232834547

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-06-30 08:31:54Z

NEM ID 

## Erik Werner Mollerup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-436757174394

IP: 80.167.xxx.xxx

2020-07-01 18:37:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1D1LF-P66LP-N55U5-Q25YT-4IBHC-DPMYY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>