

# **Ejendomsselskabet Jernbanegade 19 ApS**

Hjemstedsadresse: Stenvænget 16, 2640 Hedehusene

**CVR-nummer 39 05 41 91**

## **Årsrapport 2017/19**

Regnskabsperiode: 1. november 2017 - 30. april 2019

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. august 2019**

---

Ulrik Regaard Larsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsregnskabet	11

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Jernbanegade 19 ApS Stenvænget 16 2640 Hedehusene  Hjemstedskommune: Høje Taastrup
<b>Direktion</b>	Ulrik Regaard Larsen
<b>Stiftelsesdato</b>	1. november 2017
<b>Regnskabsår</b>	1. maj - 30. april
<b>Første regnskabsår</b>	1. november 2017 - 30. april 2019

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været ejendomsinvestering, udlejning og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. november 2017 - 30. april 2019 for Ejendomsselskabet Jernbanegade 19 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2017 - 30. april 2019.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 16. august 2019

### Direktion

Ulrik Regaard Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jernbanegade 19 ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jernbanegade 19 ApS for regnskabsåret 1. november 2017 - 30. april 2019 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 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.

Helsingør, den 16. august 2019

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jernbanegade 19 ApS for 2017/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

#### Finansielle poster

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

## Regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 dets moderselskab. TAKS ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### 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.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	100 år	Forventet scrapværdi	70%
-----------	--------	----------------------	-----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab TAKS ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. november 2017 - 30. april 2019

Note	2017/19
	18 mdr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>270.256</b>
2 Afskrivninger	58.637
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>211.619</b>
Finansielle omkostninger	150.618
<b>Resultat før skat</b>	<b>61.001</b>
1 Skat af årets resultat	13.556
<b>Årets resultat</b>	<b>47.445</b>
<b>Resultatdisponering:</b>	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført til overført resultat	47.445
<b>Disponeret</b>	<b>47.445</b>

**Balance 30. april 2019****Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2019</u>
Grunde og bygninger	14.643.023
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.643.023</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>14.643.023</b>
Andre tilgodehavender	25.359
Periodeafgrænsningsposter	21.743
<b>Tilgodehavender</b>	<b>47.102</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>75.516</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>122.618</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.765.641</b>

**Balance 30. april 2019****Passiver**

<u>Note</u>	<u>2019</u>
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	47.445
Foreslået udbytte	0
<b>3 Egenkapital</b>	<b>97.445</b>
Hensættelser til udskudt skat	4.580
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.580</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.970
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.100.000
Skyldig selskabsskat	8.976
Anden gæld	2.533.670
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>14.663.616</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>14.663.616</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.765.641</b>
<b>4 Eventualforpligtelser</b>	

## Noter til årsregnskabet

		2017/19		
		18 mdr.		
<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Aktuel skat af årets resultat			8.976
	Ændring af hensættelse til udskudt skat			4.580
				<b>13.556</b>
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
			Grunde og bygninger	
	Anskaffelsessum 1. november 2017			0
	Årets tilgang			14.701.660
	Årets afgang			0
	Anskaffelsessum 30. april 2019			<b>14.701.660</b>
	Afskrivninger 1. november 2017			0
	Årets afskrivninger			58.637
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang			0
	Afskrivninger 30. april 2019			<b>58.637</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>			<b>14.643.023</b>
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>			
		Selskabs-	Overført	Foreslået
		kapital	resultat	udbytte
	Egenkapital 1. november 2017	50.000	0	0
	Udbetalt udbytte	0	0	0
	Årets resultat	0	47.445	0
	<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>47.445</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet TAKS ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ulrik Regaard Larsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-804249784757  
Tidspunkt for underskrift: 16-08-2019 kl.: 11:10:52  
Underskrevet med NemID

## Ulrik Regaard Larsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-804249784757  
Tidspunkt for underskrift: 16-08-2019 kl.: 11:10:52  
Underskrevet med NemID

## Jesper Smidt

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287500629677  
Tidspunkt for underskrift: 16-08-2019 kl.: 11:22:21  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 62cd3f41mNRz5462433

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).