

**Jernbanegade 20, Randers ApS**

**CVR-nr. 28901100**

**Årsrapport 2013**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2014

**Dirigent**

---

Navn: Mette Andersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Jernbanegade 20, Randers ApS  
Skolebakken 18  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 28901100

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### **Direktion**

Jesper Møller Christensen  
Mette Andersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Jernbanegade 20, Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.05.2014

### **Direktion**

Jesper Møller Christensen

Mette Andersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Jernbanegade 20, Randers ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jernbanegade 20, Randers ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 27.05.2014

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 147 t.kr. Egenkapitalen udgør herefter 1.717 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdi-en opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		592.300	600
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		6.881	25
Andre eksterne omkostninger		<u>(232.797)</u>	<u>(294)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>366.384</b>	<b>331</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		53.472	51
Andre finansielle indtægter		80.604	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(400.515)</u>	<u>(378)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>99.945</b>	<b>4</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>23.118</u>	<u>(1)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>123.063</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.000.000	0
Overført resultat		<u>(876.937)</u>	<u>3</u>
		<b><u>123.063</u></b>	<b><u>3</u></b>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		8.250.000	8.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>8.250.000</u>	<u>8.250</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>8.250.000</u>	<u>8.250</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.511	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.085.166	1.077
Periodeafgrænsningsposter		10.947	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.139.624</u>	<u>1.077</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.139.624</u>	<u>1.077</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>9.389.624</u></u>	<u><u>9.327</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013**

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		567.917	1.445
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.692.917</u></b>	<b><u>1.570</u></b>
Udskudt skat		352.759	376
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>352.759</u></b>	<b><u>376</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.898.297	6.134
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>5.898.297</u></b>	<b><u>6.134</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	163.727	101
Bankgæld		692.520	644
Deposita		125.565	134
Anden gæld		463.839	368
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.445.651</u></b>	<b><u>1.247</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.343.948</u></b>	<b><u>7.381</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>9.389.624</u></b>	<b><u>9.327</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2013**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.444.854	0	1.569.854
Årets resultat	0	(876.937)	1.000.000	123.063
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>567.917</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.692.917</b>

## Noter

	<u>2013</u> <u>kr.</u>	<u>2012</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	29.205	1
Regulering vedrørende tidligere år	(4.219)	0
Effekt af ændrede skattesatser	<u>(48.104)</u>	<u>0</u>
	<u><b>(23.118)</b></u>	<u><b>1</b></u>
		<u><b>Investerings-</b></u> <u><b>ejendomme</b></u> <u><b>kr.</b></u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>6.219.419</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>6.219.419</b></u>
Opskrivninger primo		<u>2.030.581</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>2.030.581</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>8.250.000</b></u>

Investeringsejendommen er målt på baggrund af ejendommens normaliserede resultat før finansielle poster med et afkast på 5,4 %. Investeringsejendommen har været fuldt udlejet i 2013.

	<b>Forfald inden 12 måneder 2012 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2013 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2013 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2013 kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>101</u>	<u>163.727</u>	<u>5.898.297</u>	<u>5.898.297</u>
	<u><b>101</b></u>	<u><b>163.727</b></u>	<u><b>5.898.297</b></u>	<u><b>5.898.297</b></u>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 11. december ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 6.069 t.kr. i ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 750 t.kr. i ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.250 t.kr.