

Jernbanegade 36-38 ApS

CVR-nr. 28 96 45 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2013.

Rasmus Sjølund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Jernbanegade 36-38 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 29. april 2013

Direktion

Ole Elleskov Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til i Jernbanegade 36-38 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jernbanegade 36-38 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 29. april 2013

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Carsten Ingemann Johansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jernbanegade 36-38 ApS Fabriksvej 18 B 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 28 96 45 44
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Elleskov Christensen
Revision	AP Statsautoriserede Revisorer P/S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret modtaget en akkord på dets gæld til pengeinstitut.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 9.424 t.kr. mod -356 t.kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet har modtaget en akkord af selskabets gæld. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jernbanegade 36-38 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed .

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2012	2011
Nettoomsætning	892.947	714.878
Andre driftsindtægter	9.297.251	0
Andre eksterne omkostninger	-51.225	-96.927
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-132.043	-309.334
Bruttoresultat	10.006.930	308.617
Resultat før finansielle poster	10.006.930	308.617
2 Andre finansielle omkostninger	-673.216	-753.825
Resultat før skat	9.333.714	-445.208
3 Skat af årets resultat	90.312	88.950
Årets resultat	9.424.026	-356.258
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	9.424.026	0
Disponeret fra overført resultat	0	-356.258
Disponeret i alt	9.424.026	-356.258

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>10.779.916</u>	<u>10.779.916</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.779.916</u>	<u>10.779.916</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.779.916</u>	<u>10.779.916</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	88.950
	Andre tilgodehavender	<u>5.437</u>	<u>24.875</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.437</u>	<u>113.825</u>
	Likvide beholdninger	<u>72.467</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>77.904</u>	<u>113.825</u>
Aktiver i alt		<u>10.857.820</u>	<u>10.893.741</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2012	2011
Egenkapital		
5 Anpartskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	1.628.758	-7.795.268
Egenkapital i alt	1.753.758	-7.670.268
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	4.351.688	4.539.600
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	6.672.723
Deposita	195.891	192.463
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.248.093	4.422.254
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.795.672	15.827.040
Kortfristet del af langfristet gæld	180.000	170.000
Gæld til pengeinstitutter	0	2.375.243
Forudbetalt husleje	125.891	117.963
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.499	21.875
Anden gæld	0	51.888
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	308.390	2.736.969
Gældsforpligtelser i alt	9.104.062	18.564.009
Passiver i alt	10.857.820	10.893.741
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Usædvanlige forhold i årsrapporten		
Selskabet har i årets løb indgået akkord med selskabets pengeinstitut, resultat er påvirket positivt med t.kr. 9.297. Beløbet er indregnet i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.		
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	673.216	753.825
	<u>673.216</u>	<u>753.825</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-88.950
Sambeskatningsbidrag	-90.312	0
	<u>-90.312</u>	<u>-88.950</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	16.295.834	16.295.834
Kostpris 31. december 2012	<u>16.295.834</u>	<u>16.295.834</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	-5.515.918	-5.515.918
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	<u>-5.515.918</u>	<u>-5.515.918</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>10.779.916</u>	<u>10.779.916</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,25%
Højeste afkastprocent	6,25%
Laveste afkastprocent	6,25%

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2012	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	-7.795.268	-7.439.010
Årets overførte overskud eller underskud	<u>9.424.026</u>	<u>-356.258</u>
	<u>1.628.758</u>	<u>-7.795.268</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark	4.531.688	4.709.600
	4.531.688	4.709.600
Heraf forfalder inden for 1 år	-180.000	-170.000
	<u>4.351.688</u>	<u>4.539.600</u>

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	180.000	3.611.000	4.531.688	4.709.600
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	6.672.723
	<u>180.000</u>	<u>3.611.000</u>	<u>4.531.688</u>	<u>11.382.323</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.532 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 10.780 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 9.745 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.