Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

# Jernbanevej 8, 1 ApS

**CVR-nr. 32829600**

# Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets generalforsamling den31.05.2013.

**Dirigent**

Navn: Jan Grubak Nielsen

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2012 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2012 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2012 | 11 |
| Noter | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jernbanevej 8, 1 ApS
Syvhøjvænge 26
2625 Vallensbæk

CVR-nr.: 32829600
Stiftet: 15.03.2010
Hjemsted: Vallensbæk
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

## Bestyrelse

Christian Bork Grubak
Jan Grubak Nielsen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Jernbanevej 8, 1 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, den 31.05.2013

## Bestyrelse

Christian Bork Grubak Jan Grubak Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i Jernbanevej 8, 1 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jernbanevej 8, 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 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 31.05.2013

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Christian K. Jørgensen
statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af investering i ejendomme samt udlejning heraf.

Det forventes at selskabet skal likvideres i 2013..

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 438 t.kr., en balancesum på 794 t.kr. og en egenkapital på 557 t.kr..

Ledelsen anser årets resultat for værende mindre tilfredsstillende.

Da selskabet i årets løb har solgt investeringsejendommen som fungerede som indtægtskilde, vil selskabet fremadrettet ikke genere indtægter.

Selskabet forventes likvideret i 2013

## 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 undtaget investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme har tidligere været målt til dagsværdi. I årsregnskabet er dette nu ændret til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Ændring af regnskabspraksis har ikke medført regulerende effekt i årsregnskabet.

## 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

# Anvendt regnskabspraksis

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

**Ejendomsomkostninger**
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**
Andre finansielle indtægter består renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**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 til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

# Anvendt regnskabspraksis

**Likvide beholdninger**
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.

**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.

**Operationelle leasingaftaler**
Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

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

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

# Resultatopgørelse for 2012

| | Note | 2012<br>kr. | 2011<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| **Bruttofortjeneste** | | **634.699** | **123** |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 918 | 4 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (58.182) | (65) |
| **Resultat af ordinære aktiviteter før skat** | | **577.435** | **62** |
| Skat af ordinært resultat | 3 | (139.483) | (16) |
| **Årets resultat** | | **437.952** | **46** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen | | 476.828 | 0 |
| Overført resultat | | (38.876) | 46 |
| | | **437.952** | **46** |

# Balance pr. 31.12.2012

| | Note | 2012<br>kr. | 2011<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| Investeringsejendomme | | 0 | 1.600 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 4 | **0** | **1.600** |
| **Anlægsaktiver** | | **0** | **1.600** |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 39 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 12.362 | 78 |
| Andre tilgodehavender | 5 | 6.240 | (11) |
| **Tilgodehavender** | | **18.602** | **106** |
| **Likvide beholdninger** | | **775.534** | **27** |
| **Omsætningsaktiver** | | **794.136** | **133** |
| **Aktiver** | | **794.136** | **1.733** |

# Balance pr. 31.12.2012

| | Note | 2012<br>kr. | 2011<br>t.kr. |
|---|---|---|---|
| Virksomhedskapital | | 80.000 | 80 |
| Overført overskud eller underskud | | 0 | 39 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 476.828 | 0 |
| **Egenkapital** | | **556.828** | **119** |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 820 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | | **0** | **820** |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 0 | 40 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 53.346 | 673 |
| Skyldig selskabsskat | | 145.477 | 17 |
| Anden gæld | | 38.485 | 64 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **237.308** | **794** |
| **Gældsforpligtelser** | | **237.308** | **1.614** |
| **Passiver** | | **794.136** | **1.733** |

# Egenkapitalopgørelse for 2012

| | Virksom-hedskapital kr. | Overført overskud eller under-skud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs-året kr. | I alt kr. |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapital primo | 80.000 | 38.876 | 0 | 118.876 |
| Årets resultat | 0 | (38.876) | 476.828 | 437.952 |
| **Egenkapital ultimo** | **80.000** | **0** | **476.828** | **556.828** |

# Noter

| | 2012<br>kr. | 2011<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **1. Andre finansielle indtægter** | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 918 | 4 |
| | **918** | **4** |

| | 2012<br>kr. | 2011<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **2. Andre finansielle omkostninger** | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 26.237 | 33 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 30.970 | 31 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 975 | 1 |
| | **58.182** | **65** |

| | 2012<br>kr. | 2011<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **3. Skat af ordinært resultat** | | |
| Aktuel skat | 139.483 | 16 |
| | **139.483** | **16** |

| | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|---|---|
| **4. Materielle anlægsaktiver** | |
| Kostpris primo | 1.600.000 |
| Afgange | (1.600.000) |
| **Kostpris ultimo** | **0** |
| **Regnskabsmæssig værdi ultimo** | **0** |

| | 2012<br>kr. | 2011<br>t.kr. |
|---|---|---|
| **5. Andre tilgodehavender** | | |
| Øvrige tilgodehavender | 6.240 | (11) |
| | **6.240** | **(11)** |