

# **Gammel Jernbanevej 27-31 ApS**

**Ellektrattet 8**

**2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 33373694**

## **Årsrapport for 2013**

**3. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. juli 2014

---

Joacim Lars Bruus-Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Gammel Jernbanevej 27-31 ApS**

### **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Gammel Jernbanevej 27-31 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30. juni 2014

#### **Direktion**

Joacim Lars Bruus-Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Gammel Jernbanevej 27-31 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Gammel Jernbanevej 27-31 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 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.

#### **Forbehold**

*Grundlag for konklusion med forbehold*

Som en del af revisionen har vi udarbejdet en Afkastmodel på ejendommene med udgangspunkt i forrentning på 5%, som udviser en værdianættelse på ca. 95,9 mio. kr., som er anført i ledelsesberetningen.

Selskabet har valgt ikke at nedskrive ejendommen til de 95,9 mio. kr., hvilket vi er uenige i.

Regnskabet er aflagt som en going-concern, hvilket forudsætter långivers fortsatte finansieringstilsagn.

#### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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.

Vedbæk, den 30. juni 2014

#### **Revisorkompagniet**

#### **Godkendt Revisionsanpartsselskab**

Bjarne Bastved

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

## Gammel Jernbanevej 27-31 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Gammel Jernbanevej 27-31 ApS Ellektrattet 8 2950 Vedbæk
CVR-nr.	33373694
Stiftelsesdato	22. december 2010
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
<b>Direktion</b>	Joacim Lars Bruus-Jensen
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	CNON ApS
<b>Moderselskab</b>	CNON ApS
<b>Revisor</b>	Revisorkompagniet Godkendt Revisionsanpartsselskab Hovedgaden 28, 2. sal 2970 Hørsholm CVR-nr.: 34045607
<b>Kontaktpersoner</b>	Bjarne Bastved, Registreret revisor Medlem af FSR - danske revisorer

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af ejendommen beliggende Gammel Jernbanevej 27-31, 2500 Valby, og hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdiansættelsen på ejendommene er indregnet til kostpriser

Ved en værdiansættelse ved Afkastmodel med en afkastrente på 5%, udgør værdien af ejendommen kr. 95,9 mio..

Ledelsen har valgt ikke at nedskrive på værdiansættelsen på ejendommene, da de optages til kostpris.

Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om fortsat finansiering af virksomhedens bankengagement.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -202.086, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 113.579.591, og en egenkapital på kr. 2.544.046.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Gammel Jernbanevej 27-31 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	112.541.835

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som

## **Anvendt regnskabspraksis**

skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.795.885</b>	<b>4.457.732</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.250.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.545.885</b>	<b>4.457.732</b>
Finansielle indtægter	1	0	1.319
Finansielle omkostninger	2	-2.412.156	-2.467.266
<b>Resultat før skat</b>		<b>133.728</b>	<b>1.991.784</b>
Skat af årets resultat		-335.816	-768.521
<b>Årets resultat</b>		<b>-202.088</b>	<b>1.223.263</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-202.088	1.223.263
		<b>-202.088</b>	<b>1.223.263</b>

Gammel Jernbanevej 27-31 ApS

**Balance 31. december 2013**

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>112.541.835</u>	<u>113.586.700</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>112.541.835</u></b>	<b><u>113.586.700</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>112.541.835</u></b>	<b><u>113.586.700</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		0	-90.370
Udskudte skatteaktiver		<u>962.709</u>	<u>712.793</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>962.709</u></b>	<b><u>622.423</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>75.047</u></b>	<b><u>159.792</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.037.756</u></b>	<b><u>782.215</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>113.579.591</u></b>	<b><u>114.368.915</u></b>

**Balance 31. december 2013**

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat	4	2.464.046	2.666.134
<b>Egenkapital</b>		<b>2.544.046</b>	<b>2.746.134</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.548.003	1.962.271
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.548.003</b>	<b>1.962.271</b>
Gæld til banker		105.550.000	108.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>105.550.000</b>	<b>108.000.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.520.977	1.435.689
Gæld til tilknyttede virksomheder		505	505
Anden gæld		416.061	224.317
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.937.542</b>	<b>1.660.510</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>108.487.542</b>	<b>109.660.510</b>
<b>Passiver</b>		<b>113.579.591</b>	<b>114.368.915</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2013	2012	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	0	1.319	
	<b>0</b>	<b>1.319</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	2.412.156	2.467.266	
	<b>2.412.156</b>	<b>2.467.266</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	2.666.134	1.442.870	
Årets tilgang	-202.088	1.223.263	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.464.046</b>	<b>2.666.133</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	105.550.000	0	105.550.000
	<b>105.550.000</b>	<b>0</b>	<b>105.550.000</b>

Der er aftalt individuel afvikling p.a. betinget af selskabets likviditet.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CNON ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdage for selskabets gæld til Sparekassen Sjælland på kr. 105,5 mio.

Ejerpantebreve på 112,5 mio. kr.

Der er afgivet transport for bankgælden af lejeindtægter til Sparekassen Sjælland.

# **Gammel Jernbanevej 27-31 ApS**

**Ellektrattet 8**

**2950 Vedbæk**

**CVR-nr. 33373694**

## **Årsrapport for 2013**

**3. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. juli 2014

---

Joacim Lars Bruus-Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Gammel Jernbanevej 27-31 ApS**

### **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 for Gammel Jernbanevej 27-31 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30. juni 2014

#### **Direktion**

Joacim Lars Bruus-Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Gammel Jernbanevej 27-31 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Gammel Jernbanevej 27-31 ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, 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 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.

#### **Forbehold**

*Grundlag for konklusion med forbehold*

Som en del af revisionen har vi udarbejdet en Afkastmodel på ejendommene med udgangspunkt i forrentning på 5%, som udviser en værdianættelse på ca. 95,9 mio. kr., som er anført i ledelsesberetningen.

Selskabet har valgt ikke at nedskrive ejendommen til de 95,9 mio. kr., hvilket vi er uenige i.

Regnskabet er aflagt som en going-concern, hvilket forudsætter långivers fortsatte finansieringstilsagn.

#### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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.

Vedbæk, den 30. juni 2014

#### **Revisorkompagniet**

#### **Godkendt Revisionsanpartsselskab**

Bjarne Bastved

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

## Gammel Jernbanevej 27-31 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Gammel Jernbanevej 27-31 ApS Ellektrattet 8 2950 Vedbæk
CVR-nr.	33373694
Stiftelsesdato	22. december 2010
Regnskabsår	1. januar 2013 - 31. december 2013
<b>Direktion</b>	Joacim Lars Bruus-Jensen
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	CNON ApS
<b>Moderselskab</b>	CNON ApS
<b>Revisor</b>	Revisorkompagniet Godkendt Revisionsanpartsselskab Hovedgaden 28, 2. sal 2970 Hørsholm CVR-nr.: 34045607
<b>Kontaktpersoner</b>	Bjarne Bastved, Registreret revisor Medlem af FSR - danske revisorer

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af ejendommen beliggende Gammel Jernbanevej 27-31, 2500 Valby, og hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdiansættelsen på ejendommene er indregnet til kostpriser

Ved en værdiansættelse ved Afkastmodel med en afkastrente på 5%, udgør værdien af ejendommen kr. 95,9 mio..

Ledelsen har valgt ikke at nedskrive på værdiansættelsen på ejendommene, da de optages til kostpris.

Selskabets bankforbindelse har givet tilsagn om fortsat finansiering af virksomhedens bankengagement.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 udviser et resultat på kr. -202.086, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en balancesum på kr. 113.579.591, og en egenkapital på kr. 2.544.046.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Gammel Jernbanevej 27-31 ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	112.541.835

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som

## **Anvendt regnskabspraksis**

skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>4.795.885</b>	<b>4.457.732</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.250.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.545.885</b>	<b>4.457.732</b>
Finansielle indtægter	1	0	1.319
Finansielle omkostninger	2	-2.412.156	-2.467.266
<b>Resultat før skat</b>		<b>133.728</b>	<b>1.991.784</b>
Skat af årets resultat		-335.816	-768.521
<b>Årets resultat</b>		<b>-202.088</b>	<b>1.223.263</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-202.088	1.223.263
		<b>-202.088</b>	<b>1.223.263</b>

Gammel Jernbanevej 27-31 ApS

**Balance 31. december 2013**

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>112.541.835</u>	<u>113.586.700</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>112.541.835</u></b>	<b><u>113.586.700</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>112.541.835</u></b>	<b><u>113.586.700</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		0	-90.370
Udskudte skatteaktiver		<u>962.709</u>	<u>712.793</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>962.709</u></b>	<b><u>622.423</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>75.047</u></b>	<b><u>159.792</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>1.037.756</u></b>	<b><u>782.215</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>113.579.591</u></b>	<b><u>114.368.915</u></b>

**Balance 31. december 2013**

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat	4	2.464.046	2.666.134
<b>Egenkapital</b>		<b>2.544.046</b>	<b>2.746.134</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.548.003	1.962.271
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.548.003</b>	<b>1.962.271</b>
Gæld til banker		105.550.000	108.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>105.550.000</b>	<b>108.000.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.520.977	1.435.689
Gæld til tilknyttede virksomheder		505	505
Anden gæld		416.061	224.317
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.937.542</b>	<b>1.660.510</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>108.487.542</b>	<b>109.660.510</b>
<b>Passiver</b>		<b>113.579.591</b>	<b>114.368.915</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2013	2012	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	0	1.319	
	<b>0</b>	<b>1.319</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	2.412.156	2.467.266	
	<b>2.412.156</b>	<b>2.467.266</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	2.666.134	1.442.870	
Årets tilgang	-202.088	1.223.263	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.464.046</b>	<b>2.666.133</b>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	105.550.000	0	105.550.000
	<b>105.550.000</b>	<b>0</b>	<b>105.550.000</b>

Der er aftalt individuel afvikling p.a. betinget af selskabets likviditet.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CNON ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdage for selskabets gæld til Sparekassen Sjælland på kr. 105,5 mio.

Ejerpantebreve på 112,5 mio. kr.

Der er afgivet transport for bankgælden af lejeindtægter til Sparekassen Sjælland.