

Ved Amagerbanen 25-27 I/S

CVR-nr. 16 87 55 97

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2013.

Jakob Lee Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	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

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Ved Amagerbanen 25-27 I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. marts 2013

Direktion

Jakob Lee Jensen

Jesper Neervig Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til interessenterne i Ved Amagerbanen 25-27 I/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ved Amagerbanen 25-27 I/S 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 25. marts 2013

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

Søren Tholle

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ved Amagerbanen 25-27 I/S
Prinsessegade 18 kl
1422 København K

CVR-nr.: 16 87 55 97
Stiftet: 17. december 1992
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jakob Lee Jensen
Jesper Neervig Nielsen

Revision

Buus Jensen, statsautoriserede revisorer, Lersø Parkalle 112, 2100
København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet er at foretage investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 558 t.kr. mod 563 t.kr. sidste år. 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 Ved Amagerbanen 25-27 I/S 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

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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 rentekomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes ikke, idet skattepligten påhviler interessenterne.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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

Der afsættes ikke selskabsskat eller udskudt skat, idet skattepligten påhviler interessenterne.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.664.603	1.560.069
Andre eksterne omkostninger	-148.975	-137.377
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-757.184</u>	<u>-690.007</u>
Bruttoresultat	758.444	732.685
Resultat før finansielle poster	758.444	732.685
Andre finansielle indtægter	22.724	41.331
Andre finansielle omkostninger	<u>-222.785</u>	<u>-210.848</u>
Resultat før skat	558.383	563.168
Årets resultat	<u>558.383</u>	<u>563.168</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>558.383</u>	<u>563.168</u>
Disponeret i alt	<u>558.383</u>	<u>563.168</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	<u>15.900.000</u>	<u>15.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.900.000</u>	<u>15.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.900.000</u>	<u>15.900.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>44.095</u>	<u>740.827</u>
Tilgodehavender i alt	<u>44.095</u>	<u>740.827</u>
Likvide beholdninger	<u>1.192.666</u>	<u>1.907.473</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.236.761</u>	<u>2.648.300</u>
Aktiver i alt	<u>17.136.761</u>	<u>18.548.300</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
2 Overført resultat	8.116.017	7.557.635
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.600.000
Egenkapital i alt	8.116.017	9.157.635
 Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	8.234.940	8.641.626
Deposita	364.805	369.405
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.599.745	9.011.031
 Kortfristet del af langfristet gæld	298.000	185.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.586	119.119
Gæld til tilknyttede virksomheder	47.845	52.438
Anden gæld	13.568	23.077
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	420.999	379.634
 Gældsforpligtelser i alt	9.020.744	9.390.665
 Passiver i alt	17.136.761	18.548.300
 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2012	4.113.668	4.113.668
Kostpris 31. december 2012	4.113.668	4.113.668
Regulering til dagsværdi 1. januar 2012	11.786.332	11.786.332
Regulering til dagsværdi 31. december 2012	11.786.332	11.786.332
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	15.900.000	15.900.000
Ejendommenes offentlige vurderinger pr. 1 oktober 2012 udgør kr. 7.900.000.		
2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2012	7.557.634	6.994.467
Årets overførte overskud eller underskud	558.383	563.168
	8.116.017	7.557.635
3. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udloddet udbytte	0	1.600.000
	0	1.600.000

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebreve til rest kr. 8.132.941 i ejendommen Ved Amagerbanen 25-27.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebreve til rest kr. 400.000 i ejendommen Caprivej 12.

Til sikkerhed for kontigent til ejerforeningen er der tinglyst pantebreve for i alt kr. 35.000 i selskabets investeringsejendomme.

5. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Talpilot, Prinsessegade 18 kl, 1422 København K

JN Ejendomselskab ApS, Thingvalla Allé 33, 2300 København S