


Ved Amagerbanen 25-27 I/S

CVR-nr. 16 87 55 97

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2/6 2014.



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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 26. maj 2014

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 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

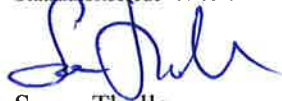
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

København, den 26. maj 2014

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer



Søren Thølle

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

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at foretage investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 1.590 t.kr. mod 1.665 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5.525 t.kr. mod 558 t.kr. sidste år. Årets resultat var som forventet. Der forventes et positivt resultat for 2014.

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 og aflægges i danske kroner.

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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

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 værdændringer.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsætning	1.589.538	1.664.603
Andre eksterne omkostninger	-139.467	-148.975
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-893.456	-757.184
Værdiregulering af investeringsejendomme	-5.900.000	0
Bruttoresultat	-5.343.385	758.444
Andre finansielle indtægter	25.464	22.724
Øvrige finansielle omkostninger	-206.709	-222.785
Resultat før skat	-5.524.630	558.383
Årets resultat	-5.524.630	558.383
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.500.000	0
Overføres til overført resultat	0	558.383
Disponeret fra overført resultat	-8.024.630	0
Disponeret i alt	-5.524.630	558.383

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	8.000.000	15.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8.000.000	15.900.000
Anlægsaktiver i alt	8.000.000	15.900.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.823.848	44.094
Andre tilgodehavender	4.787	0
Tilgodehavender i alt	1.828.635	44.094
Likvide beholdninger	725.939	1.192.666
Omsætningsaktiver i alt	2.554.574	1.236.760
Aktiver i alt	10.554.574	17.136.760

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Passiver		
Egenkapital		
2	91.387	8.116.017
3	2.500.000	0
Egenkapital i alt	2.591.387	8.116.017
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	7.019.262	8.234.940
Deposita	372.236	364.805
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.391.498	8.599.745
Kortfristet del af langfristet gæld	482.000	298.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	89.689	61.586
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	47.845
Anden gæld	0	13.567
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	571.689	420.998
Gældsforpligtelser i alt	7.963.187	9.020.743
Passiver i alt	10.554.574	17.136.760
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
5	Nærtstående parter	

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2013	4.113.668	4.113.668
Afgang i årets løb	-1.572.100	0
Kostpris 31. december 2013	<u>2.541.568</u>	<u>4.113.668</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2013	11.786.332	11.786.332
Årets regulering til dagsværdi	-5.900.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-427.900	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2013	<u>5.458.432</u>	<u>11.786.332</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>8.000.000</u>	<u>15.900.000</u>

Ejendommens offentlige vurdering pr. 1 oktober 2013 udgør 5.900.000.

2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2013	8.116.017	7.557.634
Årets overførte overskud eller underskud	-8.024.630	558.383
	<u>91.387</u>	<u>8.116.017</u>
3. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.500.000</u>	<u>0</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst til pantebreve til rest kr. 7.501.262. i ejendommen ved Amagerbanen 25-27.

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