



Ved Amagerbanen 25-27 I/S

CVR-nr. 16 87 55 97

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/ 6-2015

Jakob Lee Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 18. maj 2015

Direktion

Jakob Lee Jensen



Jesper Neervig Nielsen



Til 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 2014, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 18. maj 2015

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 1.605 t.kr. mod 1.590 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 562 t.kr. mod -5.525 t.kr. sidste år. Årets resultat var som forventet. Der forventes ligeledes et positivt resultat for 2015.

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 mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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 cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014	2013
Nettoomsætning	1.604.984	1.589.538
Andre eksterne omkostninger	-137.173	-139.467
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-691.099	-893.456
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-5.900.000
Bruttoresultat	776.712	-5.343.385
Driftsresultat	776.712	-5.343.385
Andre finansielle indtægter	199	25.464
Øvrige finansielle omkostninger	-214.668	-206.709
Resultat før skat	562.243	-5.524.630
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	562.243	-5.524.630
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	2.500.000
Overføres til overført resultat	62.243	0
Disponeret fra overført resultat	0	-8.024.630
Disponeret i alt	562.243	-5.524.630

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2014	2013
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	8.000.000	8.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	8.000.000	8.000.000
Anlægsaktiver i alt	8.000.000	8.000.000
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.823.849
Andre tilgodehavender	0	4.787
Tilgodehavender i alt	0	1.828.636
Likvide beholdninger	1.167.577	725.939
Omsætningsaktiver i alt	1.167.577	2.554.575
Aktiver i alt	9.167.577	10.554.575

Balance 31. december

Passiver		
Note	2014	2013
Egenkapital		
2 Overført resultat	153.630	91.387
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	2.500.000
Egenkapital i alt	653.630	2.591.387
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	6.519.225	7.019.262
Deposita	389.750	372.236
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.908.975	7.391.498
Kortfristet del af langfristet gæld	495.000	482.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	86.209	89.690
Gæld til tilknyttede virksomheder	930.116	0
Anden gæld	93.647	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.604.972	571.690
Gældsforpligtelser i alt	8.513.947	7.963.188
Passiver i alt	9.167.577	10.554.575
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2014	2.541.568	4.113.668
Afgang i årets løb	0	-1.572.100
Kostpris 31. december 2014	<u>2.541.568</u>	<u>2.541.568</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2014	5.458.432	11.786.332
Årets regulering til dagsværdi	0	-5.900.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-427.900
Regulering til dagsværdi 31. december 2014	<u>5.458.432</u>	<u>5.458.432</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>8.000.000</u>	<u>8.000.000</u>
<p>Ejendommens offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 5.900.000</p>		
2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	91.387	8.116.017
Årets overførte overskud eller underskud	62.243	-8.024.630
	<u>153.630</u>	<u>91.387</u>
3. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	2.500.000
	<u>500.000</u>	<u>2.500.000</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst pantebreve til rest kr. 7.014.225 i ejendommen ved Amagerbanen 25-27.</p>		

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, Ved Amagerbanen 27, 2300 København S

Jakob Lee Jensen, Sankt Annæ Gade 36, 2, 1416 København K