JERNBANE ALLÉ 31 ApS

Årsrapport
1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

27/02/2014

Claus Vange Mynster
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JERNBANE ALLÉ 31 ApS Grønningen 25 1270 København K	
	CVR-nr:	34584419
	Regnskabsår:	01/10/2012 - 30/09/2013
Revisor	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 2900 Hellerup	
	CVR-nr:	33771231

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Jernbane Allé 31 ApS.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 30. september 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27/02/2014

Direktion

Mikael Goldschmidt

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har besluttet at fravælge revisionen fra og med regnskabsåret 2013/14. Selskabet opfylder kravene hertil i ÅRL § 135 stk. 1, 2. pkt.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i JERNBANE ALLÉ 31 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JERNBANE ALLÉ 31 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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 handlinger 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 en vurdering af 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Hellerup, 27/02/2014

Mikkel Sthyr statsautoriseret revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB	René Poulsen statsautoriseret revisor PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, udvikle, opføre, udleje, finansiere og administrere fast ejendom samt i forbindelse hermed stående aktiviteter efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013 udgør 385 t.kr. mod -4 t.kr. i sidste regnskabspeiode. Selskabets egenkapital pr. 30. september 2013 udgør 461 t.kr. mod 76 t.kr. pr. 30. september 2012.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Fremtiden

For regnskabsperioden 1. oktober 2013 - 30. september 2014 forventes et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Omsætningen omfatter regnskabsårets huslejeindtægter.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forbrugsafgifter, brændselsudgifter, vedligeholdelse og andre udgifter henførbare til ejendommens drift, i det omfang udgifterne ikke bæres af lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, samt kontorholdsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Værdiregulering af prioritetsgæld

Værdiregulering af prioritetsgæld til dagsværdi m.m. omfatter årets urealiserede værdireguleringer af prioritetsgæld og gældsposter afledt af ejendomsinvesteringer.

Skat

Årets skat, som 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. I udskudt skat indregnes værdi af rentefradragsbegrænsning efter EBIT-reglen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med selskaber i M. Goldschmidt Holding A/S koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Værdireguleringen af prioritetsgæld til dagsværdi føres via resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af gæld til dagsværdi m.m.".

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13	2012
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.808.067	0
Andre eksterne omkostninger		-82.771	-5.000
Ejendomsomkostninger		-676.096	0
Bruttoresultat		**1.049.200**	**-5.000**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		599.400	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-166.293	0
Andre finansielle indtægter	**1**	3.214	0
Øvrige finansielle omkostninger	**2**	-973.536	0
Ordinært resultat før skat		**511.985**	**-5.000**
Skat af årets resultat	**3**	-126.608	1.250
Årets resultat		**385.377**	**-3.750**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		385.377	-3.750
I alt		**385.377**	**-3.750**

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	**4**	**0**	**0**
Anlægsaktiver i alt		**0**	**0**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.598	0
Udskudte skatteaktiver		0	1.250
Andre tilgodehavender		53.848	0
Periodeafgrænsningsposter		31.938	0
Tilgodehavender i alt		**89.384**	**1.250**
Likvide beholdninger		45.003.486	80.000
Omsætningsaktiver i alt		**45.092.870**	**80.000**
AKTIVER I ALT		**45.092.870**	**81.250**

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		381.627	-3.750
Egenkapital i alt	**5**	**461.627**	**76.250**
Hensættelse til udskudt skat		13.908	0
Hensatte forpligtelser i alt		**13.908**	**0**
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.726.071	0
Skyldig selskabsskat		111.450	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**6**	**32.837.521**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		11.586.416	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193.398	5.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**11.779.814**	**5.000**
Gældsforpligtelser i alt		**44.617.335**	**5.000**
PASSIVER I ALT		**45.092.870**	**81.250**

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012/13 kr.	2012 kr.
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	3.214	0
	3.214	0

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012/13 kr.	2012 kr.
Prioritetsrenter	531.950	0
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	436.683	0
Depotgebyrer mv.	4.903	0
	973.536	0

3. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2012 kr.
Aktuel skat	111.450	0
Ændring af udskudt skat	14.969	-1.250
Regulering vedrørende tidligere år	189	0
	126.608	-1.250

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	45.275.600
Afgang	-45.275.600
Kostpris ultimo	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	80.000	-3.750	76.250
Årets resultat	0	385.377	385.377
Egenkapital ultimo	**80.000**	**381.627**	**461.627**

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Restgæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	11.373.315	11.373.315	0
	11.373.315	**11.373.315**	**0**

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Solidarisk hæftelse for selskabsskatter/kildeskatter
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. M. Goldschmidt Holding A/S er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Af likvide midler indestår t.kr. 44.700 på deponeringskonto.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret at følgende ejer mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

M. Goldschmidt Ejendomme A/S, Grønningen 25, København (100%)

Koncernforhold

Jernbane Allé 31 ApS indgår i koncernregnskab for M. Goldschmidt Holding A/S.