

# **K/S Jernbanevej, Lyngby**

**c/o I/S Ejendomsinvest**

**Hammershusgade 9**

**2100 København Ø**

**CVR-nr. 25 64 10 00**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. maj 2016

---

Kurt Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Jernbanevej, Lyngby.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2016

### **Bestyrelse**

Jan Juul  
formand

Kurt Kim Petersen

Claus Dennig Jespersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Til kapitalejeren i K/S Jernbanevej, Lyngby*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Jernbanevej, Lyngby for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 fejl-information, 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 udføre 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.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 8, hvor ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets og koncernens evne til at sikre den nødvendige likviditet. Endvidere redegør ledelsen for de forudsætninger der er knyttet til vurdering af tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt den usikkerhed der er knyttet til opgørelsen af dagsværdien af selskabets ejendom til brug for en nedskrivningstest. Dette medfører usikkerhed ved værdiansættelse af virksomhedens ejendom.

### **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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 10. maj 2016

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Jernbanevej, Lyngby  
c/o I/S Ejendomsinvest  
Hammershusgade 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 25 64 10 00  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Komplementar:

ApS komplementarselskabet Jernbanevej, Lyngby

### Bestyrelse

Jan Juul, formand  
Kurt Kim Petersen  
Claus Dennig Jespersen

### Revision

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Gribskovvej 2  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 440.946, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.880.747.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

#### *Finansiell usikkerhed*

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets/koncernens ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning. Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens og selskabets fortsatte drift.

#### *Grunde og Bygninger*

Ejendommene optages med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdien af ejendommene skal nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne permanent er lavere end kostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Til brug for vurderingen af et eventuelt nedskrivningsbehov, er der udarbejdet opgørelse af genindvindingsværdien/dagsværdien. Der er knyttet en vis usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien, idet en sådan opgørelse til dels er baseret på skøn og forventninger til fremtiden, samtidig med at der er relativ få handler med retail ejendomme til fastlæggelse af et aktuelt afkastkrav. Dette kan påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendom.

## **Ledelsesberetning**

### *Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder*

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne mellemværende jf. afsnit om finansiel usikkerhed. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, fortsat drift for EI Ejendomme-koncernen og de respektive datterselskaber.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for K/S Jernbanevej, Lyngby for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### **Resultatopgørelsen**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

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

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt el, varme, ejendomsskatter, forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke bæres af lejer, samt omkostninger til ledelse og administration i regnskabsperioden, herunder advokatbistand og revision.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Investeringsjendomme nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktiverens forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50 %

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.347.468</b>	<b>1.503.886</b>
Andre driftsindtægter		0	300.000
Andre eksterne omkostninger		<u>-199.338</u>	<u>-222.268</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.148.130</b>	<b>1.581.618</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-130.128	-130.128
Andre driftsomkostninger	1	<u>-636.435</u>	<u>-240.319</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>381.567</b>	<b>1.211.171</b>
Finansielle indtægter	2	19.706	95.288
Finansielle omkostninger	3	<u>-842.219</u>	<u>-888.021</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-440.946</u></b>	<b><u>418.438</u></b>
Overført overskud		<u>-440.946</u>	<u>418.438</u>
		<b><u>-440.946</u></b>	<b><u>418.438</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>24.963.830</u>	<u>25.093.958</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>24.963.830</b></u>	<u><b>25.093.958</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>24.963.830</b></u>	<u><b>25.093.958</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.976.010	1.972.513
Andre tilgodehavender		<u>328.386</u>	<u>182.709</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.304.396</b></u>	<u><b>2.155.222</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.304.396</b></u>	<u><b>2.155.222</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>27.268.226</b></u>	<u><b>27.249.180</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		2.022.000	2.022.000
Reserve for opskrivninger		6.469.637	6.469.637
Overført resultat		<u>-10.372.384</u>	<u>-9.931.438</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>-1.880.747</u></b>	<b><u>-1.439.801</u></b>
Banker		1.200.770	1.519.915
Gæld til realkreditinstitutter		<u>24.760.455</u>	<u>24.755.946</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>25.961.225</u></b>	<b><u>26.275.861</u></b>
Banker	6	293.925	232.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		156.155	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.770.797	1.014.992
Anden gæld		533.538	1.166.128
Deposita		<u>433.333</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.187.748</u></b>	<b><u>2.413.120</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>29.148.973</u></b>	<b><u>28.688.981</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>27.268.226</u></b>	<b><u>27.249.180</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Andre driftsomkostninger</b>		
Driftsførte fællesregnskabsomkostninger	386.435	235.672
Vedligeholdelse	<u>250.000</u>	<u>4.647</u>
	<b><u>636.435</u></b>	<b><u>240.319</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>19.706</u>	<u>95.288</u>
	<b><u>19.706</u></b>	<b><u>95.288</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	14.461	49.183
Andre finansielle omkostninger	<u>827.758</u>	<u>838.838</u>
	<b><u>842.219</u></b>	<b><u>888.021</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>19.917.080</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>19.917.080</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>6.469.640</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>6.469.640</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	1.292.762
Årets afskrivninger	<u>130.128</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>1.422.890</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>24.963.830</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	2.022.000	6.469.637	-9.931.438	-1.439.801
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-440.946</u>	<u>-440.946</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u><u>2.022.000</u></u></b>	<b><u><u>6.469.637</u></u></b>	<b><u><u>-10.372.384</u></u></b>	<b><u><u>-1.880.747</u></u></b>



## Noter til årsrapporten

### 5 Egenkapital (Fortsat)

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	2.022.000	6.469.637	-10.349.876	-1.858.239
Årets resultat	0	0	418.438	418.438
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>2.022.000</b>	<b>6.469.637</b>	<b>-9.931.438</b>	<b>-1.439.801</b>

Stamkapitalen består af 120 kommanditanparter à nominelt kr. 55.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i stamkapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2015 kr.	2014 kr.
<b>Banker</b>		
Efter 5 år	25.000	490.915
Mellem 1 og 5 år	1.175.770	1.029.000
Langfristet del	1.200.770	1.519.915
Inden for et år	293.925	232.000
Kortfristet del	293.925	232.000
	<b>1.494.695</b>	<b>1.751.915</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	21.250.761	22.482.655
Mellem 1 og 5 år	3.509.694	2.273.291
Langfristet del	24.760.455	24.755.946
Inden for et år	0	0
	<b>24.760.455</b>	<b>24.755.946</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt og deponeret ejerpantebreve for i alt kr. 6.000.000 i grunde og bygninger til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Grunde og bygninger har en regnskabsmæssig værdi på kr. 24.963.494.

Virksomheden har optaget realkreditlån på kr. 24.756.455 med fast rente indtil 31.12.2017 og afdragsfrihed indtil 31.12.2017. Lånet har en restløbetid på 22 år. Der er tinglyst realkreditpantebrev på kr. 24.860.100.

Virksomhedens banklån udgør kr. 1.494.695, som forrentes med en variabel rente. Lånet afvikles over maksimalt 14 år.

## Noter til årsrapporten

### 8 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

#### *Grunde og Bygninger*

Ejendommene optages med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Værdien af ejendommene skal nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne permanent er lavere end kostprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Til brug for vurderingen af et eventuelt nedskrivningsbehov, er der udarbejdet opgørelse af genindvindingsværdien/dagsværdien. Der er knyttet en vis usikkerhed ved opgørelse af dagsværdien, idet en sådan opgørelse til dels er baseret på skøn og forventninger til fremtiden, samtidig med at der er relativ få handler med retail ejendomme til fastlæggelse af et aktuelt afkastkrav. Dette kan påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendom.

#### *Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder*

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne mellemværende. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er således værdiansat under forudsætning af, fortsat drift for EI Ejendomme-koncernen og de respektive datterselskaber.

#### *Finansiell usikkerhed*

Selskabets ledelse er i dialog med selskabets/koncernens ejerkreds såvel som de finansielle kreditorer, for en samlet plan til sikring af selskabets/koncernens likviditet for en periode, der rækker flere år frem, og det er ledelsens opfattelse, at der fra alle parter er vist den velvillighed, der vil sikre, at der opnås en for selskabet/koncernen tilfredsstillende løsning.

Der kan være en risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere i den danske del af EI Ejendomme koncernen vil kalde deres engagementer tidligere end ventet. Denne risikofaktor udgør en usikkerhed vedrørende koncernens og selskabets fortsatte drift.