

Jernbanevej, Lyngby (ei Ejd) ApS

Hammershusgade 9

c/o I/S EjendomsInvest

2100 København Ø

CVR-nr. 31 51 47 38

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. maj 2016

Kurt Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jernbanevej, Lyngby (ei Ej) ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 10. maj 2016

Direktion

Kurt Kim Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Jernbanevej, Lyngby (ei Ej) ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jernbanevej, Lyngby (ei Ej) ApS 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 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 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 af modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 "Regnskabsmæssig usikkerhed ved indregning og måling", hvori 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 kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder. Usikkerheden knytter sig til vurdering af dattervirksomhedens tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt opgørelsen af dagsværdien for dattervirksomhedens ejendom til brug for nedskrivningstest. Dette medfører usikkerhed ved værdiansættelse af virksomhedens kapitalinteresser.

Udtalelse om ledelsesberetningen

København Ø, den 10. maj 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jernbanevej, Lyngby (ei Ejd) ApS
Hammershusgade 9
c/o I/S EjendomsInvest
2100 København Ø

CVR-nr.: 31 51 47 38
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 25. juni 2008
Hjemsted: København

Direktion

Kurt Kim Petersen

Tilknyttede virksomheder

K/S Jernbanevej, Lyngby

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje anparter i K/S Jernbanevej, Lyngby.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 348.122, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 9.608.715.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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:

Finansiel 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.

Ledelsesberetning

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

Grunde og Bygninger

Ejendommene optages til kostpris 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.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er værdiansat til kurs 100. De tilknyttede virksomheder har ikke likviditet til at udligne dette mellemværende, jf. ovenstående afsnit om finansiel usikkerhed. Tilgodehavende 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 Jernbanevej, Lyngby (ei Ej) ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

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

Bruttotab

Bruttotab består af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger..

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud, sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttotab		-6.250	-6.250
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-440.946	418.438
Finansielle omkostninger	2	<u>-78.175</u>	<u>-388.602</u>
Resultat før skat		-525.371	23.586
Skat af årets resultat	3	<u>177.249</u>	<u>171.140</u>
Årets resultat		<u>-348.122</u>	<u>194.726</u>
Overført overskud		<u>-348.122</u>	<u>194.726</u>
		<u>-348.122</u>	<u>194.726</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-9.733.715</u>	<u>-9.385.593</u>
Egenkapital	5	<u>-9.608.715</u>	<u>-9.260.593</u>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>1.880.748</u>	<u>1.439.802</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.880.748</u>	<u>1.439.802</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.721.718	7.814.541
Anden gæld		<u>6.249</u>	<u>6.250</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.727.967</u>	<u>7.820.791</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.727.967</u>	<u>7.820.791</u>
Passiver i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

1 Regnskabsmæssig 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.

Kapitalinteresser i tilknyttede virksomheder

Grunde og Bygninger

Ejendommene optages til kostpris 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 handel med retail ejendomme til fastlæggelse af et aktuelt afkastkrav. Dette kan påvirke værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

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

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>78.175</u>	<u>388.602</u>
	<u>78.175</u>	<u>388.602</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-177.249</u>	<u>-171.140</u>
	<u>-177.249</u>	<u>-171.140</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	<u>6.070.001</u>	<u>6.070.001</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>6.070.001</u>	<u>6.070.001</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-7.509.803	-7.928.241
Årets resultat	-440.945	418.438
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>1.880.747</u>	<u>1.439.802</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-6.070.001</u>	<u>-6.070.001</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
K/S Jernbanegade, Lyngby	København	100%	-1.880.747	-440.946

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapi- tal	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-9.385.593	-9.260.593
Årets resultat	0	-348.122	-348.122
Egenkapital 31. december 2015	125.000	-9.733.715	-9.608.715

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været bevægelser på egenkapital de seneste 4 år.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter som kommanditist i K/S Jernbanevej, Lyngby for den ikke-indbetalte stamkapital. Resthæftelsen udgør pr. 31. december 2015 t.DKK 4.578.

Selskabet er sambeskattet med EI Ejendomme A/S og øvrige koncernforbundne virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

EI Ejendomme A/S
C/O I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø