

Gammel Jernbanevej 27-31 ApS

Ellektrattet 8

2950 Vedbæk

CVR-nr. 33373694

Årsrapport for 2015

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. juni 2016

Joacim Bruus-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Gammel Jernbanevej 27-31 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 6. juni 2016

Direktion

Joacim Lars Bruus-Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Gammel Jernbanevej 27-31 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Gammel Jernbanevej 27-31 ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold overfor gældseftergivelse fra pengeinstitut ifm salg af ejendommen.

Vi har i forbindelse med den udvidede gennemgang ikke modtaget revisionsbevis for pengeinstituttets tilsagn.

Der tages forbehold overfor udgiftsførte poster, hvor der ikke foreligger tilstrækkelig revisionsbevis.

Der er ikke efter regnskabsårets udløb revisionsbevis for restkøbesummen på kr. 78.290.703 ifm. salget.

Det tages forbehold overfor momstilsvaret ifm salg af ejendommen.

Årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje, idet vi skal anføre - jfr. nedenstående oplysninger om kapitaltab - at det anses for nødvendigt, at selskabet får tilført den nødvendige likviditet/gældseftergivelse til at imødekomme selskabets gældsposter, i den rækkefølge, de forfalder til betaling.

Konklusion med forbehold

Baseret på det udførte arbejde er det, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", 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 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på at der ikke er foretaget

Den uafhængige revisors erklæringer

renteberegninger af mellemregningskonti.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Vi har læst selskabets indstilling omkring coing-concern - se note - og har ikke foretaget os yderligere i den anledning.

Vi skal henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt hele sin egenkapital og derved omfattes af Selskabslovens regler om kapitaltab.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 6. juni 2016

Revisorkompagniet

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 34045607

Bjarne Bastved

Registreret revisor

Medlem af FSR - danske revisorer

Gammel Jernbanevej 27-31 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Gammel Jernbanevej 27-31 ApS Ellektrattet 8 2950 Vedbæk
CVR-nr.	33373694
Stiftelsesdato	22. december 2010
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Joacim Lars Bruus-Jensen
Kapitalejere iht selskabsloven	CONO ApS
Moderselskab	CNON ApS
Revisor	Revisorkompagniet Godkendt Revisionsanpartsselskab Hovedgaden 28, 2.sal 2970 Hørsholm CVR-nr.: 34045607
Kontaktpersoner	Bjarne Bastved, Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af ejendommen beliggende Gammel Jernbanevej 27-31, 2500 Valby, og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -16.454.438, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 86.722.200, og en egenkapital på kr. -13.585.539.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Gammel Jernbanevej 27-31 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

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 værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.517.320	5.038.484
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-2.250.000
Driftsresultat		4.517.320	2.788.484
Finansielle omkostninger	1	-2.378.139	-2.350.709
Resultat før skat		2.139.181	437.775
Skat af årets resultat		1.698.216	-112.922
Ekstraordinære omkostninger		-20.291.835	0
Årets resultat		-16.454.438	324.853
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-16.454.438	324.853
		-16.454.438	324.853

Gammel Jernbanevej 27-31 ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		0	110.291.835
Materielle anlægsaktiver		0	110.291.835
Anlægsaktiver		0	110.291.835
Andre tilgodehavender		78.290.703	120.202
Udskudte skatteaktiver		0	1.133.135
Tilgodehavender		78.290.703	1.253.337
Likvide beholdninger		8.431.497	418.372
Omsætningsaktiver		86.722.200	1.671.709
Aktiver		86.722.200	111.963.544

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	80.000	80.000
Overført resultat	3	-13.665.539	2.788.899
Egenkapital		-13.585.539	2.868.899
Hensættelser til udskudt skat	4	0	2.831.351
Hensatte forpligtelser		0	2.831.351
Gæld til banker		100.050.000	103.050.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	100.050.000	103.050.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.678.538
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		54.921	-85.335
Anden gæld		167.818	620.092
Kortfristede gældsforpligtelser		257.739	3.213.295
Gældsforpligtelser		100.307.739	106.263.295
Passiver		86.722.200	111.963.545
Usikkerhed om going concern	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015	2014	
1. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	2.378.140	2.350.709	
	2.378.140	2.350.709	
2. Virksomhedskapital			
Saldo primo	80.000	80.000	
Saldo ultimo	80.000	80.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
3. Overført resultat			
Saldo primo	2.788.899	2.464.046	
Årets tilgang	-16.454.438	324.853	
Saldo ultimo	-13.665.539	2.788.899	
4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret			
Udskudt skat	0	2.831.351	
Saldo ultimo	0	2.831.351	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	100.050.000	0	103.050.000
	100.050.000	0	103.050.000

6. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i 2015 afstået de materielle anlægsaktiver i for udlejningsejendom, hvor der ikke foreligger dokumentation for lånekreditors tilsagn om gældsnedskrivning for den konstaterede tab.

Det forventes at gældsnedskrivning vil blive effektueret efterfølgende og i samme forbindelse besluttet at gennemføre en frivillig /solvent) likvidation.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CNON ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen således:

Ejerpantebrev på kr. 112,5 mio. kr.

Der er afgivet transport for bankgælden af lejeindtægter til Sparekassen Sjælland.