

ERHVERVS-
STYRELSEN

Axelhus Invest ApS

CVR nummer 25173392

Årsrapport 2011/2012

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30/11 2012

Per Olsen
Dirigent



Helle Ebsen, HD
Registreret revisor

Per H. Madsen
Registreret revisor

Torben Gudmundsen, HD
Registreret revisor

Jørgen Sig Pedersen
Registreret revisor

Revisorerne
Rådhuspladsen 1
4200 Slagelse
www.moller-madsen.dk
email: mm@moller-madsen.dk

Tlf.: 58 50 58 51
Fax: 58 50 58 53
CVR-nr. 30835654

**Danske
Revisorer
FSR**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2011/2012	12
Balance pr. 30. juni 2012	13
Noter til årsrapporten 2011/2012	15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Axelhus Invest ApS
Bredegade 14
4200 Slagelse

CVR-nr.: 25 17 33 92
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Per Olsen

Pengeinstitut

Jyske Bank
Gl. Torv 5
4200 Slagelse

Revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Rådhuspladsen 1, 1.
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/2012 for **Axelhus Invest ApS**.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 30 // 2012

Direktion



Per Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Axelhus Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Axelhus Invest ApS for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor 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. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi til oplysningerne i årsregnskabet om usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Ledelsen har vurderet, at værdierne af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningen.

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets drift har resulteret i tab, hvorved selskabskapitalen er tabt. Der kan herved bestå usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Som beskrevet i ledelsesberetningen stiller selskabets moderselskab den nødvendige kapital til rådighed for selskabets fortsatte drift, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

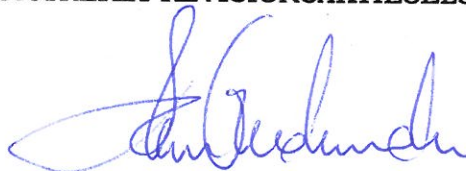
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Slagelse, den 30. november 2012

**MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**



Torben Gudmundsen, HD
registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af investering og drift af udlejningsejendomme samt investering i en andel af en vindmølle.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, da markedet for investeringsejendomme ikke er velfungerende for tiden. Det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på t.kr. -2.493, hvilket anses for utilfredsstillende.

Investeringsejendommene måles til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastkrav fastsættes individuelt på hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommenes lejeindtægter på balancedagen og budgetterede driftsudgifter de kommende år. Afkastkrav bedømmes endvidere ud fra ejendommenes beliggenhed, stand og udviklingspotentiale. Det ved værdiansættelsen anvendte afkastkrav udgør ca. 5,50% - 6,5%. Der er ledelsen opfattelse, at ejendommene er ansat til markedsværdi.

Resultatet for regnskabsåret er påvirket væsentligt negativt af dagsværdiregulering af investerings-ejendomme og prioritetsgæld t.kr. 2.708 samt en negativ udvikling i markedsværdien af indgåede renteaftaler t.kr. 612.

På balancedagen har selskabet tabt hele anpartskapitalen. Ledelsen er opmærksom på selskabslovens § 119 om kapitaltab. Moderselskabet stiller i fornødent omfang den nødvendige kapital til rådighed til sikring af selskabets fortsatte drift. I konsekvens heraf aflægges årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen og frem til i dag indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen for udenlandske datter- og associerede virksomheder, der er selvstændige enheder, omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Balanceposterne omregnes til balancedagens kurs. Valutakursreguleringer - der opstår ved omregning af egenkapitaler primo året og valutakursreguleringer, der opstår som følge af omregning af resultatopgørelsen til balancedagens kurs - indregnes direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det afdækkede aktiv eller den afdækkede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdier løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker på grundlag af en afkast-baseret model omfattende forventet lejeindtægt og direkte ejendomsomkostninger, herunder vedligeholdelsesomkostninger. Forrentningen fastlægges ud fra ejendommens karakteristika.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

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 den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt ácontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2011 TIL 30. JUNI 2012

	2011/2012	2010/2011
Lejeindtægter	1.296.308	1.459.760
Andre indtægter	522.629	67.941
Regulering af investeringsejendomme, afkastreguleret	-2.170.000	3.693.900
Regulering af prioritetsgæld, kursrelateret	-537.909	189.504
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-468.576	-110.387
Bruttofortjeneste	-1.357.548	5.300.718
Andre eksterne omkostninger	-83.735	-72.563
Resultat før finansielle poster	-1.441.283	5.228.155
1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-18.919	-44.648
Finansielle indtægter	562	3.246.930
Andre finansielle omkostninger	-1.634.164	-4.403.283
Resultat før skat	-3.093.804	4.027.154
2 Skat af årets resultat	601.288	-632.889
ÅRETS RESULTAT	-2.492.516	3.394.265
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	-2.492.516	3.394.265
DISPONERET I ALT	-2.492.516	3.394.265

BALANCE PR. 30. JUNI 2012

AKTIVER

	2012	2011
3 Investeringsejendomme	20.500.000	22.670.000
Materielle anlægsaktiver	20.500.000	22.670.000
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	92.782	47.763
Udskudt skatteaktiv	714.485	113.197
Finansielle anlægsaktiver	807.267	160.960
ANLÆGSAKTIVER	21.307.267	22.830.960
Andre tilgodehavender	53.813	23.173
Periodeafgrænsningsposter	19.380	18.585
Tilgodehavender	73.193	41.758
Værdipapirer og kapitalandele	0	46.923
Likvide beholdninger	4.198	4.195
OMSÆTNINGSAKTIVER	77.391	92.876
AKTIVER	21.384.658	22.923.836

BALANCE PR. 30. JUNI 2012
PASSIVER

	2012	2011
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	-2.471.974	20.541
5 EGENKAPITAL	-2.346.974	145.541
Prioritetsgæld	17.944.613	17.817.911
Selskabsskat	0	12.477
6 Langfristede gældsforpligtelser	17.944.613	17.830.388
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	403.551	305.379
Gæld til pengeinstitutter	351.781	2.432.261
Mellemregning med Vesterbjerggård Holding ApS	2.546.370	546.190
Selskabsskat	12.477	0
Anden gæld	2.359.526	1.618.347
Periodeafgrænsningsposter	113.314	45.730
Kortfristede gældsforpligtelser	5.787.019	4.947.907
GÆLD	23.731.632	22.778.295
PASSIVER	21.384.658	22.923.836
7 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

	2011/2012	2010/2011
1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel i resultat, Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S	60.492	73.085
Andel i resultat, Komplementaranpartsselskabet Windpark Rottelsdorf WKA 11	924	595
Refusion af renter og kursregulering Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S	-80.335	-118.328
	<u>-18.919</u>	<u>-44.648</u>
2 Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	-601.288	620.412
Aktuel skat	0	12.477
	<u>-601.288</u>	<u>632.889</u>

Selskabet er sambeskattet med Vesterbjerggård Holding ApS.

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	21.040.416
Kostpris ultimo	21.040.416
Opskrivninger primo	1.629.584
Afgang	-2.170.000
Opskrivninger ultimo	-540.416
	<u>20.500.000</u>

Den seneste offentlige ejendomsværdi udgør kr. 18.770.000.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendommene til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, da markedet for investeringsejendomme ikke er velfungerende for tiden. Det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

NOTER

	2012	2011
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	3.932.320	3.932.320
Kostpris ultimo	3.932.320	3.932.320
Op- og nedskrivninger primo	-3.884.557	-3.894.508
Andel af årets resultat	61.416	73.680
Overført til hensatte forpligtelser	0	-63.729
Udloddet udbytte	-16.397	0
Op- og nedskrivninger ultimo	-3.839.538	-3.884.557
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.782	47.763

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Ejerandel	Andel af egenkapital	Andel af resultat
Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S, Roskilde	30%	53.451	60.492
Komplementaranpartsselskabet Windpark Rottelsdorf WKA 11	30%	39.331	924

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført til næste år	20.542	-2.492.516	-2.471.974
	<u>145.542</u>	<u>-2.492.516</u>	<u>-2.346.974</u>

Anpartskapitalen er fordelt i anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf.

Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har de seneste 5 år ikke været bevægelser i virksomhedskapitalen.

	Restgæld ultimo	Dagsværdi ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	17.233.387	18.348.164	403.551	15.193.567
	<u>17.233.387</u>	<u>18.348.164</u>	<u>403.551</u>	<u>15.193.567</u>

7 Pantsætninger og forpligtelser

Prioritetsgæld kr. 18.348.164 er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2012 kr. 20.500.000.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 351.781 er deponeret ejerantebreve nom. kr. 2.900.000 i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2012 på kr. 7.400.000.

Af likvide beholdninger kr. 4.198 er kr. 1.171 deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Der påhviler selskabet en resthæftelse på kr. 3.928.500 vedrørende selskabets investering i vindmøleselskabet Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S. Kautionsforpligtelsen udgør på balancedagen kr. 3.661.778.