

ERHVERVS-
STYRELSEN

Axelhus Invest ApS

CVR nummer 25 17 33 92

Årsrapport 2012/2013

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 4/12 2013



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
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2012/2013	12
Balance pr. 30. juni 2013	13
Noter til årsrapporten 2012/2013	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

Ejerforhold

Vesterbjerggård Holding ApS,
Blæsingevej 21
Havrebjerg, 4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 29. november 2013

Direktion

Per Olsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren af Axelhus Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Axelhus Invest ApS for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

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 29. november 2013

**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.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 652, hvilket anses for tilfredsstillende.

I resultatet for regnskabsåret indgår indtægter af dagsværdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld med t.kr. 1.325. Herudover har udviklingen i markedsværdien af indgåede renteaftaler medført en indtægt i årsregnskabet på t.kr. 255. På basis af selskabets forventede indtjeningsforhold de kommende 2-3 regnskabsår er selskabets udskudte skatteaktiver t.kr. 384 i regnskabsåret nedskrevet til kr. 0.

Selskabet har efter balancedagen indgået aftale om salg af 2 af selskabets ejendomme. I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der taget hensyn til værdiansættelse af ejendommene i overensstemmelse med de indgåede aftaler.

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

Herudover er der 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.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes 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 ejendommens 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode 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 2012 TIL 30. JUNI 2013

	2012/2013	2011/2012
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.498.925	1.818.937
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme	1.325.981	-2.707.909
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-518.882	-468.576
Andre eksterne omkostninger	-146.650	-83.735
Bruttoresultat	2.159.374	-1.441.283
2 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-66.468	-18.919
Finansielle indtægter	254.861	562
Andre finansielle omkostninger	-981.621	-1.634.164
Resultat før skat	1.366.146	-3.093.804
3 Skat af årets resultat	-714.485	601.288
ÅRETS RESULTAT	651.661	-2.492.516
Forslag til resultatdisponering		
Overført til næste år	651.661	-2.492.516
DISPONERET I ALT	651.661	-2.492.516

BALANCE PR. 30. JUNI 2013
AKTIVER

	2013	2012
4 Investeringsejendomme	21.660.000	20.500.000
Materielle anlægsaktiver	21.660.000	20.500.000
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	609.047	92.782
Udskudt skatteaktiv	0	714.485
Finansielle anlægsaktiver	609.047	807.267
ANLÆGSAKTIVER	22.269.047	21.307.267
Andre tilgodehavender	162.367	53.813
Periodeafgrænsningsposter	19.888	19.380
Tilgodehavender	182.255	73.193
Likvide beholdninger	4.290	4.198
OMSÆTNINGSAKTIVER	186.545	77.391
AKTIVER	22.455.592	21.384.658

BALANCE PR. 30. JUNI 2013
PASSIVER

	2013	2012
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført til næste år	-1.820.315	-2.471.974
6 EGENKAPITAL	-1.695.315	-2.346.974
Prioritetsgæld	17.328.280	17.944.613
7 Langfristede gældsforpligtelser	17.328.280	17.944.613
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	446.071	403.551
Gæld til pengeinstitutter	1.256.480	351.781
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.664.758	2.546.370
Selskabsskat	0	12.477
Anden gæld	2.318.841	2.359.526
Periodeafgrænsningsposter	136.477	113.314
Kortfristede gældsforpligtelser	6.822.627	5.787.019
GÆLD	24.150.907	23.731.632
PASSIVER	22.455.592	21.384.658
8 Pantsætninger og forpligtelser		

NOTER

	2012/2013	2011/2012
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Regulering af investeringsejendomme, afkastreguleret	1.160.000	-2.170.000
Regulering af prioritetsgæld, kursrelateret	165.981	-537.909
	<u>1.325.981</u>	<u>-2.707.909</u>
2 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel i resultat, Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S	5.192	60.492
Andel i resultat, Komplementaranpartsselskabet Windpark Rottelsdorf WKA 11	2.296	924
Refusion af renter og kursregulering Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S	-73.956	-80.335
	<u>-66.468</u>	<u>-18.919</u>
3 Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	714.485	-601.288
	<u>714.485</u>	<u>-601.288</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	21.040.416
Kostpris ultimo	21.040.416
Opskrivninger primo	-540.416
Årets opskrivning	1.160.000
Opskrivninger ultimo	619.584
	21.660.000

NOTER

	2013	2012
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo	3.932.320	3.932.320
Tilgang i årets løb	509.504	0
Kostpris ultimo	4.441.824	3.932.320
Op- og nedskrivninger primo	-3.839.538	-3.884.557
Andel af årets resultat	7.488	61.416
Overført til finansielle omkostninger	-727	0
Udloddet udbytte	0	-16.397
Op- og nedskrivninger ultimo	-3.832.777	-3.839.538
Regnskabsmæssig værdi ultimo	609.047	92.782

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
6 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført til næste år	-2.471.976	651.661	-1.820.315
	-2.346.976	651.661	-1.695.315

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.

NOTER

	Restgæld 30/6 2013	Dagsværdi 30/6 2013	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	16.825.555	17.774.351	446.071	14.490.915
	<u>16.825.555</u>	<u>17.774.351</u>	<u>446.071</u>	<u>14.490.915</u>

8 Pantsætninger og forpligtelser

Prioritetsgæld kr. 17.774.351 er sikret ved pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30/6 2013 kr. 21.660.000.

Til sikkerhed for bankgæld kr. 1.256.490 er deponeret ejerpantebreve nom. kr. 3.949.000 i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi 30/6 2013 på kr. 10.790.000 samt kommanditanparter med regnskabsmæssig værdi kr. 567.420.

Af likvide beholdninger kr. 4.290 er kr. 1.174 deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Der påhviler selskabet en resthæftelse på kr. 3.075.380 vedrørende selskabets investering i vindmøllesekskabet Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i Windpark Rottelsdorf WKA 11 K/S. Kautionsforpligtelsen udgør på balancedagen kr. 3.182.262.

Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.