

I/S AUSTRALIENSVEJ

ÅRSRAPPORT

2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 25. november 2013

Karsten Hagel

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	I/S Australiensvej Lille Strandvej 17 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 24 25 50 26
	Stiftet: 1. juli 1999
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2012 - 30. juni 2013
Interessenter	BN Ejendomme ApS
	PH Ejendomme ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Havneholmen 29
	1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank
	Kgs. Nytorv 30
	1050 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for I/S Australiensvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. november 2013

Interessenter

Helle Viuff
BN Ejendommen ApS

Helle Viuff
PH Ejendomme ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til interessenterne i I/S Australiensvej

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Australiensvej for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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 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 vores revision 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 25. november 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat på 2.883 tkr. før skat som tilfredsstillende.

Driftsafkastet fra virksomhedens ejendomme efter finansiering udgør således i regnskabsåret et overskud på 2.673 tkr. Ejendommenes bogførte værdi er af ledelsen fastsat til 129.743 tkr., svarende til et forventet afkast på 3,5% p.a.

Ejendommene er optaget til samme værdi som 30. juni 2012 tillagt evt. forbedringer, da det er ledelsens opfattelse, at der ikke er sket ændringer i markedsforholdene, herunder krav til afkastprocenter mv.

Afkastgraden er af ledelsen overordnet fastsat ud fra forventet markedspris, samt ud fra følgende forhold:

- * Beliggenhed
- * Udlejningssituation
- * Renteniveau
- * Udviklingspotentiale.

Virksomhedens ejendomme er p.t. finansieret med variabel rente. Ledelsen har i regnskabsåret arbejdet med en mere langsigtet rentestrategi med henblik på at sikre en mere stabil rente over de kommende år. Forholdet forventes afklaret i regnskabsåret 2013/14.

På baggrund af det p.t. lave Renteniveau, forventer ledelsen en stabil drift de kommende år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Australiensvej for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter ved udlejning. Lejeindtægter indtægtsføres på forfaldstidspunktet, og er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Da virksomheden er et interessentskab indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i de enkelte interessenters indkomstopgørelser. Skyldige og udskudte skatter indregnes således ikke i resultatopgørelsen og balancen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Værdiansættelsen opgøres på grundlag af en afkastbaseret model. Kapitaliseringsgrundlaget er opgjort på basis af budgetter for de enkelte ejendomme. Dagsværdien fremkommer ved, at nettoresultatet kapitaliseres med den til ejendommen fastsatte afkastprocent, hvorefter refusionssaldi (deposita, forudbetalt leje m.v.) tillægges.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Forpligtelser til indvendig vedligeholdelse i henhold til Lejelovens §22 optages i balancen under langfristet gæld.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
DRIFTSRESULTAT.....		4.569.367	4.051.477
Andre finansielle indtægter.....		231.473	292.866
Andre finansielle omkostninger.....		-1.918.013	-2.203.448
ÅRETS RESULTAT.....		2.882.827	2.140.895
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.882.827	2.140.895
I ALT.....		2.882.827	2.140.895

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		129.743.186	129.448.360
Materielle anlægsaktiver.....	1	129.743.186	129.448.360
ANLÆGSAKTIVER.....		129.743.186	129.448.360
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.473.443	7.727.202
Andre tilgodehavender.....		105.609	137.824
Periodeafgrænsningsposter.....		10.115	0
Tilgodehavender.....		4.589.167	7.865.026
Likvider.....		521.818	75.918
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.110.985	7.940.944
AKTIVER.....		134.854.171	137.389.304

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Kapitalkonto.....		-51.187.535	-46.087.535
Reserve for opskrivinger.....		72.239.095	72.239.095
Overført overskud.....		2.882.827	0
EGENKAPITAL.....	2	23.934.387	26.151.560
Gæld til realkreditinstitutter.....		105.328.389	105.580.541
Anden gæld.....		4.318.208	4.001.208
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	109.646.597	109.581.749
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	258.152	259.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		72.523	283.182
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		844.370	862.018
Anden gæld.....		32.837	64.738
Periodeafgrænsningsposter.....		65.305	186.598
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.273.187	1.655.995
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		110.919.784	111.237.744
PASSIVER.....		134.854.171	137.389.304
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 4		

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 kr.	Note	
Materielle anlægsaktiver			1	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2012.....		57.209.265		
Tilgang.....		294.826		
Kostpris 30. juni 2013.....		57.504.091		
Opskrivninger 1. juli 2012.....		72.239.095		
Opskrivninger 30. juni 2013.....		72.239.095		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013.....		129.743.186		
Egenkapital			2	
	Kapitalkonto	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2012.....	-46.087.535	72.239.095	0	26.151.560
Regulering indskudskonto primo.....	-5.100.000			-5.100.000
Korrigeret egenkapital 1. juli 2012.....	-51.187.535	72.239.095	0	21.051.560
Forslag til årets resultatdisponering.....			2.882.827	2.882.827
Egenkapital 30. juni 2013.....	-51.187.535	72.239.095	2.882.827	23.934.387
Langfristede gældsforpligtelser				3
	1/7 2012 gæld i alt	30/6 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	105.840.000	105.586.541	258.152	92.631.657
	105.840.000	105.586.541	258.152	92.631.657
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 105.586 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 129.743 tkr.				