

I/S AUSTRALIENSVEJ
MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
2014/15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 30. november 2015

Helle Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	I/S Australiensvej Meldahlsgade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 24 25 50 26
	Stiftet: 1. juli 1999
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. juli 2014 - 30. juni 2015
Daglig ledelse	Helle Viuff
Interessenter	Ejendomsselskabet Australiensvej 1 ApS Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Sydbank Kgs. Nytorv 30 1050 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2014 - 30. juni 2015 for I/S Australiensvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2015

Daglig ledelse

Helle Viuff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ejerne af I/S Australiensvej

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Australiensvej for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 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 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 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 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 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 30. november 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Australiensvej for 2014/15 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

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Ejendomsomkostninger dækker over omkostninger direkte forbundet med driften af ejendommene, herunder betalte fællesudgifter, ejendomsskatter, indvendig og udvendig vedligeholdelse mv.

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 indkomstopgørelse. 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 mv.) 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 årsaftslutningstidspunktet. 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	2014/15 kr.	2013/14 kr.
DRIFTSRESULTAT.....		4.892.807	4.586.088
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.055.400	0
Andre finansielle indtægter.....	1	129.826	186.349
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.896.334	-1.755.646
RESULTAT FØR SKAT.....		9.181.699	3.016.791
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT.....		9.181.699	3.016.791
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		9.181.699	3.016.791
I ALT.....		9.181.699	3.016.791

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		136.582.700	130.062.307
Materielle anlægsaktiver.....	3	136.582.700	130.062.307
ANLÆGSAKTIVER.....		136.582.700	130.062.307
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.914.338	5.486.659
Andre tilgodehavender.....		221.760	198.575
Tilgodehavender.....		7.136.098	5.685.234
Likvider.....		1.312.216	212.763
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.448.314	5.897.997
AKTIVER.....		145.031.014	135.960.304
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	4	32.132.876	22.951.178
Gæld til realkreditinstitutter.....		102.206.608	105.065.447
Anden gæld.....		4.588.211	4.538.278
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	106.794.819	109.603.725
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	2.858.839	262.942
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.411	59.576
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.901.536	3.001.736
Anden gæld.....		139.868	33.611
Periodeafgrænsningsposter.....		137.665	47.536
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.103.319	3.405.401
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		112.898.138	113.009.126
PASSIVER.....		145.031.014	135.960.304
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	129.826	186.349	
	129.826	186.349	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	53.642	31.038	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.842.692	1.724.608	
	1.896.334	1.755.646	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2014.....		57.823.212	
Tilgang.....		464.993	
Kostpris 30. juni 2015.....		58.288.205	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2014.....		72.239.095	
Årets værdireguleringer.....		6.055.400	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2015.....		78.294.495	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2015.....		136.582.700	

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2014.....	22.951.178	22.951.178
Forslag til årets resultatdisponering.....	9.181.699	9.181.699
Egenkapital 30. juni 2015.....	32.132.877	32.132.877
	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomsselskabet Australiensvej 1 ApS		
Egenkapital 1. juli.....	11.475.589	11.967.194
Årets resultatandel.....	4.590.849	1.508.395
Hævet i året.....	0	-2.000.000
Egenkapital 30. juni.....	16.066.438	11.475.589
Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS		
Egenkapital 1. juli.....	11.475.589	11.967.194
Årets resultatandel.....	4.590.849	1.508.395
Hævet i året.....	0	-2.000.000
Egenkapital 30. juni.....	16.066.438	11.475.589
EGENKAPITAL 30. JUNI.....	32.132.876	22.951.178

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/7 2014 gæld i alt	30/6 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	105.328.389	105.065.447	2.858.839	82.786.715
	105.328.389	105.065.447	2.858.839	82.786.715

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 105.065 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør 136.583 tkr.