

I/S AUSTRALIENSVEJ

ÅRSRAPPORT

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 17. november 2014

Helle Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

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 2013 - 30. juni 2014
Daglig ledelse	Helle Viuff
Interessenter	Ejendomsselskabet Australiensvej 1 ApS
	Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. november 2014

Daglig ledelse

Helle Viuff

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 2013 - 30. juni 2014, 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 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 5. november 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Dan Bøæk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat på 3.017 tkr. før skat som tilfredsstillende.

Driftsafkastet fra virksomhedens ejendomme efter finansiering udgør således i regnskabsåret et overskud på 2.861 tkr. Ejendommenes bogførte værdi er af ledelsen fastsat til 130.062 tkr., svarende til et afkastkrav på markedsvilkår.

Ejendommene er optaget til samme værdi som 30. juni 2013 tillagt evt. forbedringer, da det er ledelsens opfattelse, at der ikke er sket ændringer i markedsforsholdene, herunder krav til afkastprocenter mv.

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

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

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 virksomhedens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Australiensvej for 2013/14 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

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 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	2013/14 kr.	2012/13 kr.
DRIFTSRESULTAT		4.586.088	4.569.367
Andre finansielle indtægter	1	186.349	231.473
Andre finansielle omkostninger	2	-1.755.646	-1.918.013
ÅRETS RESULTAT		3.016.791	2.882.827
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat		3.016.791	2.882.827
I ALT		3.016.791	2.882.827

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		130.062.307	129.743.186
Materielle anlægsaktiver.....	3	130.062.307	129.743.186
ANLÆGSAKTIVER.....		130.062.307	129.743.186
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.546.171	4.473.443
Andre tilgodehavender.....		139.063	105.609
Periodeafgrænsningsposter.....		0	10.115
Tilgodehavender.....		5.685.234	4.589.167
Likvider.....		212.763	521.818
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.897.997	5.110.985
AKTIVER.....		135.960.304	134.854.171
 PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	4	22.951.178	23.934.387
Gæld til realkreditinstitutter.....		105.065.447	105.328.389
Anden gæld.....		4.538.278	4.318.208
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	109.603.725	109.646.597
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	262.942	258.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		59.576	72.523
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.001.736	844.370
Anden gæld.....		33.611	32.837
Periodeafgrænsningsposter.....		47.536	65.305
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.405.401	1.273.187
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		113.009.126	110.919.784
PASSIVER.....		135.960.304	134.854.171
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	186.349	178.815	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	52.658	
	186.349	231.473	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	31.038	22.352	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.724.608	1.895.661	
	1.755.646	1.918.013	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2013.....		57.504.091	
Tilgang.....		319.121	
Kostpris 30. juni 2014.....		57.823.212	
Opskrivninger 1. juli 2013.....		72.239.095	
Opskrivninger 30. juni 2014.....		72.239.095	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....		130.062.307	

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Kapitalkonto	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2013.....	-51.187.535	72.239.095	2.882.827	23.934.387
Hævning af overskud.....	-4.000.000			-4.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....			3.016.791	3.016.791
Egenkapital 30. juni 2014.....	-55.187.535	72.239.095	5.899.618	22.951.178
			2014 kr.	2013 kr.

Ejendomsselskabet Australiensvej 1 ApS

Egenkapital 1. juli.....	11.967.194	13.075.781
Årets resultatandel.....	1.508.395	1.441.413
Hævet i året.....	-2.000.000	-2.550.000
Egenkapital 30. juni.....	11.475.589	11.967.194

Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS

Egenkapital 1. juli.....	11.967.193	13.075.780
Årets resultatandel.....	1.508.396	1.441.413
Hævet i året.....	-2.000.000	-2.550.000
Egenkapital 30. juni.....	11.475.589	11.967.193

EGENKAPITAL 30. JUNI I ALT.....	22.951.178	23.934.387
--	-------------------	-------------------

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/7 2013 gæld i alt	30/6 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter....	105.586.541	105.328.389	262.942	87.690.042
	105.586.541	105.328.389	262.942	87.690.042

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 105.328 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 130.062 tkr.