

I/S AUSTRALIENSVEJ
MELDAHLSGADE 5, 1613 KØBENHAVN V
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 18. november 2016

Helle Viuff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

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 2015 - 30. juni 2016
Daglig ledelse	Helle Viuff
Interessenter	Ejendomsselskabet Australiensvej 1 ApS Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. november 2016

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 2015 - 30. juni 2016, 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 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 17. november 2016

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

Dan Bøkk Malmstrøm
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.124.374	4.892.807
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		22.917.300	6.055.400
DRIFTSRESULTAT		25.041.674	10.948.207
Andre finansielle indtægter.....	1	1.882.280	129.826
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.779.196	-1.896.334
ÅRETS RESULTAT		25.144.758	9.181.699
RESULTATFORDELING			
Ejendomsselskabet Australiensvej 1 ApS.....		12.572.379	4.590.849
Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS.....		12.572.379	4.590.850
RESULTATFORDELING I ALT		25.144.758	9.181.699

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		0	136.582.700
Materielle anlægsaktiver.....	3	0	136.582.700
ANLÆGSAKTIVER.....		0	136.582.700
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.062.810	6.914.338
Andre tilgodehavender.....		76.056	221.760
Tilgodehavender.....		7.138.866	7.136.098
Likvider.....		60.049.178	1.312.216
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		67.188.044	8.448.314
AKTIVER.....		67.188.044	145.031.014
 PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	4	57.277.634	32.132.876
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	102.206.608
Anden gæld.....		0	4.588.211
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	106.794.819
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	6.957.614	2.858.839
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.000	65.411
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	2.901.536
Anden gæld.....		2.902.796	139.868
Periodeafgrænsningsposter.....		0	137.665
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.910.410	6.103.319
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.910.410	112.898.138
PASSIVER.....		67.188.044	145.031.014
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	138.388	129.826	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.743.892	0	
	1.882.280	129.826	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	0	53.642	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.779.196	1.842.692	
	1.779.196	1.896.334	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2015.....		58.288.205	
Afgang.....		-58.288.205	
Kostpris 30. juni 2016.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....		78.294.495	
Årets værdireguleringer.....		21.013.466	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-99.307.961	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		0	
Egenkapital			4
	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. juli 2015.....	32.132.876	32.132.876	
Forslag til årets resultatdisponering.....	25.144.758	25.144.758	
Egenkapital 30. juni 2016.....	57.277.634	57.277.634	
Ejendomsselskabet Australiensvej 1 ApS			
Egenkapital 1. juli.....	16.066.438	11.475.589	
Årets resultatandel.....	12.572.379	4.590.849	
Egenkapital 30. juni.....	28.638.817	16.066.438	
Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS			
Egenkapital 1. juli.....	16.066.438	11.475.588	
Årets resultatandel.....	12.572.379	4.590.850	
Egenkapital 30. juni.....	28.638.817	16.066.438	
Samlet egenkapital 30. juni.....	57.277.634	32.132.876	

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	105.065.447	6.957.614	6.957.614	0	
Anden gæld.....	4.588.211	0	0	0	
	109.653.658	6.957.614	6.957.614	0	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Af indestående i pengeinstitutter er 16,6 mio. kr. deponeret til sikkerhed i forbindelse med ejendomshandler.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Australiensvej for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter 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 omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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 indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat

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 måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.