

I/S AUSTRALIENSVEJ

ÅRSRAPPORT

2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 30. november 2012

Karsten Hagel

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012	
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 2011 - 30. juni 2012
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 2011 - 30. juni 2012 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 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. november 2012

Interessent

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 2011 - 30. juni 2012, 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 2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 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 2012

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 ikke året resultat som tilfredsstillende. Årets resultat udgør 834 tkr.

Driftsafkastet fra virksomhedens ejendomme efter finansiering udgør, således i regnskabsåret et overskud på 2.091 tkr. Ejendommenes bogførte værdi er af ledelsen fastsat til 129.448 tkr., svarende til et forventet afkast på 3,5 % p.a.

Afkastgraden er af ledelsen overordnet fastsat ud fra forventet markedspris, og i øvrigt er der taget højde for følgende:

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

Virksomhedens ejendomme er p.t. finansieret med variabel rente, men ledelsen ønsker at fastlåse renten i en længere periode såfremt, det findes økonomisk hensigtsmæssigt. Udviklingen i renteniveauet den kommende tid vil være afgørende for ledelsens beslutning. Renteniveauet er således en væsentlig faktor, for så vidt angår måling og værdiansættelse af selskabets ejendomme og med henblik på at bibeholde positive drift de kommende regnskabsår.

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 2011/12 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 m.v.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

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	2011/12 kr.	2010/11 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.051.477	4.281.846
Af- og nedskrivninger.....		0	1.809.647
DRIFTSRESULTAT		4.051.477	6.091.493
Andre finansielle indtægter.....	1	292.866	97.369
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.203.448	-3.892.582
RESULTAT FØR SKAT		2.140.895	2.296.280
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		2.140.895	2.296.280
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.140.895	2.296.280
I ALT		2.140.895	2.296.280

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger.....		129.448.361	129.725.964
Materielle anlægsaktiver.....	3	129.448.361	129.725.964
ANLÆGSAKTIVER.....		129.448.361	129.725.964
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		6.263.699	536.098
Andre tilgodehavender.....		1.601.327	1.932.234
Tilgodehavender.....		7.865.026	2.468.332
Likvider.....		75.917	3.176.212
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.940.943	5.644.544
AKTIVER.....		137.389.304	135.370.508

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Kapitalkonto.....		-1.201.442	-1.201.442
Overført overskud.....		27.353.002	25.212.107
EGENKAPITAL.....	4	26.151.560	24.010.665
Gæld til realkreditinstitutter.....		105.580.541	105.988.750
Anden gæld.....		4.001.208	3.778.222
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	109.581.749	109.766.972
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	259.459	62.930
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		283.182	667.233
Anden gæld.....		926.756	760.969
Periodeafgrænsningsposter.....		186.598	101.739
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.655.995	1.592.871
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		111.237.744	111.359.843
PASSIVER.....		137.389.304	135.370.508
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	71.044	37.240	
Renteindtægter i øvrigt.....	221.822	60.129	
	292.866	97.369	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	21.322	18.961	
Renteomkostninger i øvrigt.....	2.182.126	3.873.621	
	2.203.448	3.892.582	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2011.....		57.486.869	
Tilgang.....		5.828	
Afgang.....		-283.431	
Kostpris 30. juni 2012.....		57.209.266	
Opskrivninger 1. juli 2011.....		72.239.095	
Opskrivninger 30. juni 2012.....		72.239.095	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012.....		129.448.361	
Egenkapital			4
	Kapitalkonto	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2011.....	-1.201.442	25.212.107	24.010.665
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.140.895	2.140.895
Egenkapital 30. juni 2012.....	-1.201.442	27.353.002	26.151.560
Langfristede gældsforpligtelser			5
	1/7 2011 gæld i alt	30/6 2012 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	105.988.750	105.840.000	259.459
	105.988.750	105.840.000	259.459
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 105.840 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 129.448 tkr.			