

AKSEL MØLLERS HAVE A/S

Østbanegade 21
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/06/2016

Jesper Haxgart
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

AKSEL MØLLERS HAVE A/S

Østbanegade 21

2100 København Ø

Telefonnummer: 35272900

CVR-nr: 12879598

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

RevisorPRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Strandvejen 44

2900 Hellerup

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Aksel Møllers Have A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2016

Direktion

Marianne Kjær Stolt

Bestyrelse

Sven Halberg

Jørgen Troels Munk Levring

Preben Erik Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AKSEL MØLLERS HAVE A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AKSEL MØLLERS HAVE A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 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 handlinger 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 31/05/2016

Søren Ørjan Jensen
statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet driver virksomhed med udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse betragter årets resultat som tilfredsstillende under de givne markedsmæssige forudsætninger. Resultatet er påvirket af avance ved salg af lejligheder t.kr. 6.748 samt resultat af kapitalandele i datterselskaber med t.kr. 3.092.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet for hold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Virksomhedens følgende udvikling

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen er omfattet af årsregnskabslovens § 110.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter den i regnskabsåret realiserede indtjening ved udlejning af ejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter hold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance ved salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til fællesomkostninger, administration mv. Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholds-mæssige andel af selskabets andel af resultat efter skat i henhold til den seneste foreliggende årsrapport for de tilknyttede virksomheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer,

kursregulering på værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

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 eller til reguleringer af tidligere års resultater, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder samt danske søsterselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdi er for udlejede restejerlejligheder hovedsageligt fastsat til det dobbelte af seneste offentlige vurdering med et fradrag på 1,0 - 7,5 % for utidssvarende indretninger.

Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi netto".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter equity-metoden. Kapitalandelene måles herefter til selskabets forholdsmæssige andel af egenkapitalen i henhold til den seneste foreliggende årsrapport for de tilknyttede virksomheder opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Såfremt der foretages yderligere investeringer i årets løb, måles disse til kostpris og reguleres i den efterfølgende årsrapport.

Øvrige værdipapirer, der omfatter pantebreve og obligationer, der forventes beholdt til udløb, måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Grundejernes Investeringsfond

Indeståender i Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §18b aktiveres og eventuelle forpligtelser i henhold til boligreguleringsloven indregnes som gældsforpligtelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab, baseret på en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte

anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringen i dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		7.778.014	3.775.689
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.091.967	2.372.320
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.858.713	1.989.879
Andre finansielle indtægter	1	468.828	496.589
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.869.073	-3.773.598
Ordinært resultat før skat		12.328.449	4.860.879
Skat af årets resultat	3	-2.254.800	-993.400
Årets resultat		10.073.649	3.867.479
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.073.649	3.867.479
I alt		10.073.649	3.867.479

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		129.386.700	139.886.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	129.386.700	139.886.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		54.918.275	51.826.308
Andre værdipapirer og kapitalandele		510.261	515.982
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	55.428.536	52.342.290
Anlægsaktiver i alt		184.815.236	192.228.290
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.400.000	9.572.607
Andre tilgodehavender		3.871.377	2.925.671
Tilgodehavender i alt		7.271.377	12.498.278
Likvide beholdninger		1.471.169	3.431.534
Omsætningsaktiver i alt		8.742.546	15.929.812
Aktiver i alt		193.557.782	208.158.102

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		103.032.604	92.958.955
Egenkapital i alt	6	104.532.604	94.458.955
Hensættelse til udskudt skat		13.275.200	13.737.300
Hensatte forpligtelser i alt		13.275.200	13.737.300
Gæld til realkreditinstitutter		27.805.586	27.875.602
Modtagne forudbetalinger fra kunder		856.499	925.038
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.250.000	48.000.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.498.242	2.895.991
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	58.410.327	79.696.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		66.322	261.926
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		14.400.000	18.887.925
Skyldig selskabsskat		2.613.300	1.050.100
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		260.029	65.265
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.339.651	20.265.216
Gældsforpligtelser i alt		75.749.978	99.961.847
Passiver i alt		193.557.782	208.158.102

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	354.921	442.975
Andre finansielle indtægter	113.907	53.614
	<u>468.828</u>	<u>496.589</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.380.222	2.479.559
Andre finansielle omkostninger	488.851	1.294.039
	<u>2.869.073</u>	<u>3.773.598</u>

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Refusion til/fra sambeskattede selskaber	2.716.900	1.388.900
Ændring af udskudt skat	-462.100	-395.500
	<u>2.254.800</u>	<u>993.400</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	76.845.647
Tilgang	52.486
Afgang	-8.381.058
Kostpris ultimo	68.517.075
Opskrivninger primo	63.040.353
Årets opskrivning	3.858.713
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-6.029.441
Opskrivninger ultimo	60.869.625
Regnskabsmæssig værdi ultimo	129.386.700

Ved anvendelse af den beskrevne regnskabspraksis er det nødvendigt at ledelsen foretager vurderinger og skøn samt opstiller forudsætninger for regnskabsmæssige værdier som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn. Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, foretages hovedsageligt vedrørende dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	205.125.697
Tilgang	0
Kostpris ultimo	205.125.697
Nettoopskrivninger primo	-153.299.389
Andel i årets resultat	3.091.967
Udloddet udbytte	-0
Nettoopskrivninger ultimo	-150.207.422
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.918.275

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Simonsen & Levring A/S, København	100%	25.181.822	884.979
Anpartsselskabet Svanemøllegården, København	100%	29.736.453	2.206.988
I alt		54.918.275	3.091.967

6. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	1.500.000	92.958.955	94.458.955
Årets resultat	0	10.073.649	10.073.649
Egenkapital ultimo	1.500.000	103.032.604	104.532.604

Seneste 5 års ændringer i selskabskapitalen:

- 1. august 2008, selskabskapital kr. 500.000.
- 15. juli 2012, kapitalforhøjelse kr. 1.000.000.
- Virksomhedskapital ultimo, kr. 1.500.000.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Realkreditlån

Realkreditlån er afdragsfri.

Gæld til tilknyttede virksomheder.

Mellemværendet med tilknyttet virksomhed forrentes med 4%.

Vilkår for afvikling af gælden aftales årligt.

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet ikke-bogførte vedligeholdelsesforpligtelser for selskabets investeringsejendomme vedrørende indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens § 22 med t.kr. 1.647.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond frigives alene ved afholdelse af vedligeholdelsesarbejder, der overstiger årets hensættelser til BRL § 18 og 18b samt forpligtelse efter BRL § 18 eller ved frasalg af lejligheder.

Selskabet er sambeskattet med sine danske datterselskaber og danske søsterselskaber. De koncernforbundne selskaber hæfter solidarisk for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt t.kr. 27.806, er der givet pant i grunde og bygninger nom. t.kr. 27.806, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 62.764. I forbindelse med pantgivningen påhviler der selskabet en pantsætningsklausul, hvorefter der ikke kan gives pant i selskabets grunde og bygninger overfor tredjemand.

Indestående på bankkonti, i alt t.kr. 679 er pantsat til sikkerhed for mellemværender med kreditinstitutter.

10. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Monk Limited, Jersey.