



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET AUSTRALIENSVEJ 2 APS**

**C/O BDO STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB, HAVNEHOLMEN 29, 1561 KØBENHAVN V**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

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

---

Helle Viuff

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS  
C/O BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

CVR-nr.: 17 09 16 97  
Stiftet: 30. april 1993  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Direktion** Helle Viuff

**Revision** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

**Pengeinstitut** Nordea  
Torvegade 2  
1400 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets 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

Direktion:

---

Helle Viuff

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets 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 Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele i dattervirksomheder.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIL SOMHEDER.....</b>		<b>25.085.632</b>	<b>12.912.916</b>
Eksterne omkostninger.....		9.846	-20.476
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>25.095.478</b>	<b>12.892.440</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	52.530
Andre finansielle omkostninger.....	2	-611.469	-662.382
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>24.484.009</b>	<b>12.282.588</b>
Skat af årets resultat.....	3	-5.944.794	-1.658.553
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>18.539.215</b>	<b>10.624.035</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.454.443	1.301.407
Overført resultat.....		16.084.772	9.322.628
<b>I ALT.....</b>		<b>18.539.215</b>	<b>10.624.035</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		92.528.725	67.443.093
Finansielle anlægsaktiver.....	4	92.528.725	67.443.093
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>92.528.725</b>	<b>67.443.093</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	2.679.030
Tilgodehavender.....		0	2.679.030
Likvider.....		125	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>125</b>	<b>2.679.030</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>92.528.850</b>	<b>70.122.123</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		4.028.546	1.574.103
Overført overskud.....		40.204.933	24.120.161
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>44.433.479</b>	<b>25.894.264</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		22.044.035	19.952.013
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>22.044.035</b>	<b>19.952.013</b>
Banklån.....		0	4.067.583
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	0	4.067.583
Gæld til pengeinstitutter.....		0	2.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		22.148.564	18.159.064
Selskabsskat.....		3.852.772	0
Anden gæld.....		50.000	49.199
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>26.051.336</b>	<b>20.208.263</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>26.051.336</b>	<b>24.275.846</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>92.528.850</b>	<b>70.122.123</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	0	52.530		
	<b>0</b>	<b>52.530</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	399.085	370.942		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	212.384	291.440		
	<b>611.469</b>	<b>662.382</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	3.852.772	0		
Regulering af udskudt skat.....	2.092.022	1.658.553		
	<b>5.944.794</b>	<b>1.658.553</b>		
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Kapitalandele i as- socierede virksom- heder		
Kostpris 1. juli 2015.....		67.443.093		
Kostpris 30. juni 2016.....		<b>67.443.093</b>		
Årets resultat .....		25.085.632		
Opskrivninger 30. juni 2016.....		<b>25.085.632</b>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		<b>92.528.725</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Selskabs- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	200.000	1.574.103	24.120.161	25.894.264
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.454.443	16.084.772	18.539.215
Egenkapital 30. juni 2016.....	200.000	4.028.546	40.204.933	44.433.479

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	4.067.583	0	0	0
	<b>4.067.583</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

6

**Eventualposter mv.**

7

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 14.05.12 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Der er overfor bankforbindelsen i et af interessentskaberne stillet sikkerhed i ejerpantebreve på i alt 19,9 mio. kr., der giver pant i grunde og bygninger samt sikringskonto på 6,3 mio. kr. Selskabets ejerandel udgør 50 %.

Der er overfor bankforbindelsen i et af interessentskaberne stillet sikkerhed i ejerpantebreve på i alt 10 mio. kr., der giver pant i grunde og bygninger. Selskabets ejerandel udgør 50 %.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige interessenter for prioritetsgælden i interessentskaberne.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Australiensvej 2 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.