

Ejendomsaktieselskabet Axeltorv

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby
CVR-nr. 35 85 40 53

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.10.16

Erik Hovgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

Ejendomsaktieselskabet Axeltorv
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 35 85 40 53

Bestyrelse

Bjarne Lynge Pedersen, formand
Niels Petterson
Poul Ørum

Direktion

Erik Hovgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsaktieselskabet Axeltorv.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 25. oktober 2016

Direktionen

Erik Hovgaard

Bestyrelsen

Bjarne Lynge Pedersen
Formand

Niels Petterson

Poul Ørum

Til kapitalejeren i Ejendomsaktieselskabet Axeltorv**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Axeltorv for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vor konklusion henvises til note 1 for omtale af forudsætningerne for selskabets fortsatte drift. Vi er enige i ledelsen i grundlaget for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning for fortsat drift.

Uden det har påvirket vor konklusion henvises til note 1 for omtale for usikkerhed om indregning og måling ved indregning af selskabets ejendomsportefølje.

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.

Næstved, den 25. oktober 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udvikling, udlejning og salg af ejendomme - hovedsageligt til erhvervsformål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7-8%.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 2.976.645 mod DKK -7.891.119 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -17.511.917.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling / Going Concern

Det er afgørende for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan realisere forudsatte planer og budgetter, som forudsætning for opretholdelse og videreførelse af den indgåede aftale med selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens forventning, at dette kan opnås og at der således er grundlag for en fortsat drift, hvilken forudsætning årsrapporten er aflagt under.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	2.878.054	2.958.782
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.092.591	-6.209.839
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-555.376	81.733
	Resultat af primær drift	5.415.269	-3.169.324
	Andre finansielle indtægter	223.953	124.705
	Andre finansielle omkostninger	-1.777.824	-2.578.792
	Finansielle poster i alt	-1.553.871	-2.454.087
	Resultat før skat	3.861.398	-5.623.411
2	Skat af årets resultat	-884.753	-2.267.708
	Årets resultat	2.976.645	-7.891.119
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.976.645	-7.891.119
	I alt	2.976.645	-7.891.119

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	69.700.000	98.535.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	69.700.000	98.535.000
	Anlægsaktiver i alt	69.700.000	98.535.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	90.253	96.731
	Udskudt skatteaktiv	541.690	1.426.443
	Andre tilgodehavender	96.496	303.564
	Periodeafgrænsningsposter	67.142	130.908
	Tilgodehavender i alt	795.581	1.957.646
	Omsætningsaktiver i alt	795.581	1.957.646
	Aktiver i alt	70.495.581	100.492.646

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-18.011.917	-20.988.562
4	Egenkapital i alt	-17.511.917	-20.488.562
	Gæld til realkreditinstitutter	73.594.450	103.185.089
	Anden gæld	627.696	1.338.396
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	74.222.146	104.523.485
	Gæld til kreditinstitutter	12.778.544	15.432.674
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	600.729	489.256
	Anden gæld	406.079	535.793
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.785.352	16.457.723
	Gældsforpligtelser i alt	88.007.498	120.981.208
	Passiver i alt	70.495.581	100.492.646

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Grunde afskrives ikke.

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Det er afgørende for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan realisere forudsatte planer og budgetter, som forudsætning for opretholdelse og videreførelse af den indgåede aftale med selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens forventning, at dette kan opnås og at der således er grundlag for en fortsat drift, hvilken forudsætning årsrapporten er aflagt under.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 7 -8%.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2. Skatter		
Årets udskudte skat	884.753	2.267.708
I alt	884.753	2.267.708

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.15	119.062.837
Afgang i året	-27.062.837
Kostpris pr. 30.06.16	92.000.000
Opskrivninger pr. 30.06.15	-20.527.837
Opskrivninger i året	-340.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-1.432.163
Opskrivninger pr. 30.06.16	-22.300.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	69.700.000

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	500.000	-13.097.443
Forslag til resultatdisponering	0	-7.891.119
Saldo pr. 30.06.15	500.000	-20.988.562

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	500.000	-20.988.562
Forslag til resultatdisponering	0	2.976.645
Saldo pr. 30.06.16	500.000	-18.011.917

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktiekapital	500	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	59.908.000	73.594.450	103.185.089
Anden gæld	627.696	627.696	1.338.396
I alt	60.535.696	74.222.146	104.523.485

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 73.594 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 69.700.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 47.522, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 69.700, til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.