
AKSEL MØLLERS HAVE A/S

CVR-nr.: 12879598

Østbanegade 21
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

04/07/2023

Jesper Haxgart
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden AKSEL MØLLERS HAVE A/S
Østbanegade 21
2100 København Ø

CVR-nr.: 12879598
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
DK Danmark
CVR-nr.: 32285201
P-enhed: 1016586699

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for AKSEL MØLLERS HAVE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04/07/2023

Direktion

Jesper Søberg

Jesper Haxgart

Bestyrelse

Preben Erik Nielsen
formand

Jørgen Troels Munk Levring

Sven Halberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AKSEL MØLLERS HAVE A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AKSEL MØLLERS HAVE A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 04/07/2023

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 32285201
Hans Peter Hartzberg, mne24818
statsautoriseret revisor

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. Resultatet er påvirket af avance ved salg af lejligheder t.kr. 284 samt resultat af kapitalandele i datterselskaber med t.kr. 9.408.

Selskabets investeringsejendomme er i året opskrevet med i alt t.kr. 35.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Virksomhedens forventede 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.

Regnskabsgrundlag

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

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

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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi, netto

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

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**

Ejerligheder til beboelse måles til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg.

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 25% (2021: 25%) på ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Op- og nedskrivninger til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til indre værdi. 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid. Kapitalandele med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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

Grundejernes Investeringsfond

Indeståender i Grundejernes Investeringsfond i henhold til boligreguleringslovens §120 er optaget under andre tilgodehavender.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af kontant indestående i pengeinstitutter og indestående på skattekontoen.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld vedrørende investeringsejendomme og gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		430.972	4.077.544
Personaleomkostninger	1	-1.913.096	-1.952.029
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		34.672	23.663.600
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		9.408.383	13.532.629
Andre finansielle indtægter	2	2.253.766	1.239.530
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.384.823	-853.917
Ordinært resultat før skat		8.829.874	39.707.357
Skat af årets resultat	4	127.300	-5.758.600
Årets resultat		8.957.174	33.948.757
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.957.174	33.948.757
I alt		8.957.174	33.948.757

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		144.778.500	154.623.800
Materielle anlægsaktiver i alt	5	144.778.500	154.623.800
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		76.158.973	66.877.055
Andre tilgodehavender		0	14.300.590
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	76.158.973	81.177.645
Anlægsaktiver i alt		220.937.473	235.801.445
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		76.585.514	28.730.823
Andre tilgodehavender		4.628.199	57.697.453
Tilgodehavender i alt		81.213.713	86.428.276
Likvide beholdninger		699.366	753.907
Omsætningsaktiver i alt		81.913.079	87.182.183
AKTIVER I ALT		302.850.552	322.983.628

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		226.109.489	217.152.315
Egenkapital i alt		227.609.489	218.652.315
Hensættelse til udskudt skat		19.712.600	22.674.400
Hensatte forpligtelser i alt		19.712.600	22.674.400
Gæld til realkreditinstitutter		21.123.204	22.374.934
Modtagne forudbetalinger fra kunder		550.143	627.547
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	21.673.347	23.002.481
Gæld til realkreditinstitutter		1.162.084	1.233.595
Gæld til banker		12.806.994	40.025.208
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.202	228.205
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		16.793.767	15.101.794
Skyldig selskabsskat		2.834.500	1.843.100
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		140.569	222.530
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		33.855.116	58.654.432
Gældsforpligtelser i alt		55.528.463	81.656.913
PASSIVER I ALT		302.850.552	322.983.628

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.500.000	217.152.315	218.652.315
Årets resultat	0	8.957.174	8.957.174
Egenkapital, ultimo	1.500.000	226.109.489	227.609.489

Selskabets kapital er udstedt i aktier á kr. 500.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Løn og gager	1.896.917	1.936.801
Andre omkostninger til social sikring	16.179	15.228
	<u>1.913.096</u>	<u>1.952.029</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.253.766	1.239.530
	<u>2.253.766</u>	<u>1.239.530</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	511.264	528.060
Andre finansielle omkostninger	873.559	325.857
	<u>1.384.823</u>	<u>853.917</u>

4. Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Skatterefusion sambeskattede selskaber	2.834.500	1.843.100
Ændring i udskudt skat	-2.961.800	3.915.500
	<u>-127.300</u>	<u>5.758.600</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	51.377.369
Tilgang	8.300.000
Afgang	-4.674.290
Kostpris ultimo	55.003.079
Opskrivninger primo	103.246.431
Årets opskrivning	34.672
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-13.505.682
Opskrivninger ultimo	89.775.421
Regnskabsmæssig værdi ultimo	144.778.500

Ejerlejligheder til beboelse måles til dagsværdi på balancetidspunktet. Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i realiserede kontante salgspriser i de enkelte ejendomme eller mæglervurderinger af ejerlejligheder udbudt til salg.

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 25% (2021: 25%) på ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål. En ændring af nedslagsprocenten på 1 procentpoint ville medføre en ændring af værdiansættelsen på t.kr. 1.788 før skat.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som af ledelsen vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	218.761.806
Tilgang i året	10.673.535
Kostpris ultimo	229.435.341
Værdireguleringer primo	-151.884.751
Andel i årets resultat	9.408.383
Udloddet udbytte	-10.800.000
Nettoopskrivninger ultimo	-153.276.3686
Regnskabsmæssig værdi ultimo	76.158.973

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Simonsen & Levring A/S, København	100%	25.456.155	1.279.414
Anpartsselskabet Svanemøllegården, København	100%	17.902.235	1.253.581
Rådmandsgade 34 ApS, København	100%	13.869.369	3.195.834
Rådmandsgade 36 ApS, København	100%	18.931.214	3.679.554
I alt		76.158.973	9.408.383

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld der forfalder efter 5 år kr.	Gæld der forfalder mellem 1 og 5 år kr.	Langfristet gæld kr.	Gæld der forfalder inden for 1 år kr.
Realkreditinstitutter	16.341.821	4.781.384	21.123.204	1.162.084

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet ikke bogførte vedligeholdelsesforpligtelser på selskabets investeringsejendomme vedrørende indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens § 117 med t.kr. 1.443 (2021: t.kr. 1.407).

Indestående i Grundejernes Investeringsfond, t.kr. 1.065, frigives alene ved afholdelse af vedligeholdelsesarbejder, der overstiger årets hensættelser til BRL § 119 og 120 samt forpligtelse efter BRL § 119 eller ved frasalg af lejligheder.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Leraco ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

9. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 20.876, er der udstedt pantebreve på t.kr. 31.665 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 66.168.

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

2