
AKSEL MØLLERS HAVE A/S

CVR-nr.: 12879598

Østbanegade 21
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/07/2024

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: 01/01/2023 - 31/12/2023

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 28/06/2024

Direktion

Jesper Søberg

Jesper Haxgart

Bestyrelse

Preben Erik Nielsen

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 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 01/07/2024

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. 65 samt resultat af kapitalandele i datterselskaber med t.kr. 5.268.

Selskabets investeringsejendomme er i året opskrevet med i alt t.kr. 4.223.

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 2023 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% (2022: 25%) på ejerlejligheder, som følge af, at ejerlejlighederne ikke er frigjort for lejemål.

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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		877.853	430.972
Personaleomkostninger	1	-1.969.807	-1.913.096
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.222.768	34.672
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		5.268.552	9.408.383
Andre finansielle indtægter	2	1.878.365	2.253.766
Øvrige finansielle omkostninger	3	-947.463	-1.384.823
Ordinært resultat før skat		9.330.268	8.829.874
Skat af årets resultat	4	-893.600	127.300
Årets resultat		8.436.668	8.957.174
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.436.668	8.957.174
I alt		8.436.668	8.957.174

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		145.788.000	144.778.500
Materielle anlægsaktiver i alt	5	145.788.000	144.778.500
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		80.918.116	76.158.973
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	80.918.116	76.158.973
Anlægsaktiver i alt		226.706.116	220.937.473
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		62.991.164	76.585.514
Andre tilgodehavender		2.371.451	4.628.199
Tilgodehavender i alt		65.362.615	81.213.713
Likvide beholdninger		1.584.373	699.366
Omsætningsaktiver i alt		66.946.988	81.913.079
AKTIVER I ALT		293.653.104	302.850.552

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Registreret kapital mv.		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		234.546.157	226.109.489
Egenkapital i alt		236.046.157	227.609.489
Hensættelse til udskudt skat		19.370.900	19.712.600
Hensatte forpligtelser i alt		19.370.900	19.712.600
Gæld til realkreditinstitutter		20.105.844	21.123.204
Modtagne forudbetalinger fra kunder		593.684	550.143
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	20.699.528	21.673.347
Gæld til realkreditinstitutter		1.061.946	1.162.084
Gæld til banker		0	12.806.994
Leverandører af varer og tjenesteydelser		374.873	117.202
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		14.644.323	16.793.767
Skyldig selskabsskat		1.235.300	2.834.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		220.077	140.569
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.536.519	33.855.116
Gældsforpligtelser i alt		38.236.047	55.528.463
PASSIVER I ALT		293.653.104	302.850.552

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.500.000	226.109.489	227.609.489
Årets resultat	0	8.436.668	8.436.668
Egenkapital, ultimo	1.500.000	234.546.157	236.046.157

Selskabets kapital er udstedt i aktier á kr. 500.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Løn og gager	1.953.255	1.896.917
Andre omkostninger til social sikring	16.552	16.179
	<u>1.969.807</u>	<u>1.913.096</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.872.045	2.253.766
	<u>1.872.045</u>	<u>2.253.766</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	475.600	511.264
Andre finansielle omkostninger	471.863	873.559
	<u>947.463</u>	<u>1.384.823</u>

4. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Skatterefusion sambeskattede selskaber	1.235.300	2.834.500
Ændring i udskudt skat	-341.700	-2.961.800
	<u>893.600</u>	<u>-127.300</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris primo	55.003.079
Tilgang	5.676.457
Afgang	-3.105.665
Kostpris ultimo	57.573.871
Opskrivninger primo	89.775.421
Årets opskrivning	4.222.768
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-5.784.060
Opskrivninger ultimo	88.214.129
Regnskabsmæssig værdi ultimo	145.788.000

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

Herfra trækkes et nedslag på p.t. 25% (2025: 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. 1.930 før skat.

6. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	229.435.341
Tilgang i året	890.591
Kostpris ultimo	230.325.932
Værdireguleringer primo	-153.276.368
Andel i årets resultat	6.159.143
Afskrivning på goodwill	-890.591
Udloddet udbytte	-1.400.000
Nettoopskrivninger ultimo	-149.407.816
Regnskabsmæssig værdi ultimo	80.918.116

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Simonsen & Levring A/S, København	100%	25.396.771	1.340.616
Anpartsselskabet Svanemøllegården, København	100%	19.744.822	1.842.587
Rådmandsgade 34 ApS, København	100%	14.553.139	683.770
Rådmandsgade 36 ApS, København	100%	21.223.384	2.292.170
I alt		80.918.116	6.159.143

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	15.743.192	4.362.652	20.105.844	1.061.946

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet ikke bogførte vedligeholdelsesforpligtelser på selskabets investeringsejendomme vedrørende indvendig vedligeholdelse jf. lejelovens § 117 med t.kr. 1.513 (2022: t.kr. 1.443).

Indestående i Grundejernes Investeringsfond, t.kr. 1.243, 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. 19.900, er der udstedt pantebreve på t.kr. 31.665 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 65.887.

10. Oplysning om bevægelser i dagsværdireserve

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023	145.788.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	4.222.768

11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	2