

## **Trekroner Center A/S**

Rymsgade 3F, 2.  
2200 København N  
CVR-nr. 10055792

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	8
Balance pr. 31.12.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2016	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Trekroner Center A/S  
Ryesgade 3F, 2.  
2200 København N

CVR-nr.: 10055792  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand  
Anders Lemvig  
Jakob Reddersen

### Direktion

Anders Lemvig, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Trekroner Center A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.03.2017

### Direktion

Anders Lemvig  
direktør

### Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits  
formand

Anders Lemvig

Jakob Reddersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Trekroner Center A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trekroner Center A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

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 årsregnskabet

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. Fejlinformation 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 30.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>					
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	9.271	22.828	24.030	9.995	10.086
Driftsresultat	9.271	22.828	24.030	9.995	10.086
Resultat af finansielle poster	(3.348)	(4.320)	(8.913)	(11.799)	(10.578)
Årets resultat	6.972	16.803	24.165	(129)	(335)
Samlede aktiver	418.357	380.543	338.454	339.941	270.228
Investeringer i materielle anlægsaktiver	126.827	75.409	63.206	43.458	626
Egenkapital	69.406	62.434	45.631	18.896	16.471
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	10,6	31,1	74,9	(0,7)	(2,0)
Soliditetsgrad (%)	16,6	16,4	13,5	5,6	6,1

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

<b>Nøgletal</b>	<b>Beregningsformel</b>	<b>Nøgletal udtrykker</b>
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.
Soliditetsgrad (%)	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$	Virksomhedens finansielle styrke.



## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udvikle ejendommen beliggende ved Trekroner Station, Roskilde.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 6.972 t.kr. efter skat. Aktiverne udgør 418.357 t.kr. og egenkapitalen udgør 69.406 t.kr.

Resultatet er lavere end forventet, som følge af at der er solgt færre lejligheder i regnskabsåret.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 238,5 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,50%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 18,1 mio.kr, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et bedre resultat for 2017 i størrelsesordenen 40 – 45 mio.kr. efter skat, hvor en stor del af selskabets lejligheder forventes færdiggjort og solgt.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.271.498</b>	<b>22.828.322</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	291.923
Andre finansielle indtægter	2	4.246	64.370
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.081.591)	(1.017.730)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.270.800)</u>	<u>(3.658.481)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>5.923.353</b>	<b>18.508.404</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.214.055	2.408.034
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>340.519</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.137.408</b>	<b>21.256.957</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(2.165.619)</u>	<u>(4.453.697)</u>
<b>Årets resultat</b>	5	<u><b>6.971.789</b></u>	<u><b>16.803.260</b></u>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Investeringsejendomme		238.499.701	227.307.382
Materielle anlægsaktiver under udførelse		140.543.232	46.900.148
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>379.042.933</b>	<b>274.207.530</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	2.068.321
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>2.068.321</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>379.042.933</b>	<b>276.275.851</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.118.631	2.229.796
Andre tilgodehavender		272.465	42.533
Periodeafgrænsningsposter	8	34.549	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.425.645</b>	<b>2.272.329</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.888.162</b>	<b>101.994.499</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>39.313.807</b>	<b>104.266.828</b>
<b>Aktiver</b>		<b>418.356.740</b>	<b>380.542.679</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		68.906.089	61.934.300
<b>Egenkapital</b>		<b>69.406.089</b>	<b>62.434.300</b>
Udskudt skat	9	21.261.000	19.038.885
Andre hensatte forpligtelser	10	3.500.000	500.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>24.761.000</b>	<b>19.538.885</b>
Gæld til realkreditinstitutter		107.107.715	111.583.384
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.000.000	25.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>132.107.715</b>	<b>136.583.384</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	4.478.898	4.222.441
Bankgæld		86.772.552	104.894.272
Deposita		5.935.902	5.343.932
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.137.349	329.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.925.587	4.663.146
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.983.297	26.675.180
Gæld til associerede virksomheder		11.205.819	27.266
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.267.720	3.719.208
Anden gæld		374.812	12.099.681
Periodeafgrænsningsposter	12	0	11.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>192.081.936</b>	<b>161.986.110</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>324.189.651</b>	<b>298.569.494</b>
<b>Passiver</b>		<b>418.356.740</b>	<b>380.542.679</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	61.934.300	62.434.300
Årets resultat	0	6.971.789	6.971.789
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>68.906.089</b>	<b>69.406.089</b>

## Noter

### 1. Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	529	0
Renteindtægter i øvrigt	1.736	39.039
Valutakursreguleringer	0	22.804
Øvrige finansielle indtægter	1.981	2.527
	<b>4.246</b>	<b>64.370</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.503.446	2.636.559
Valutakursreguleringer	0	271.922
Øvrige finansielle omkostninger	767.354	750.000
	<b>2.270.800</b>	<b>3.658.481</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.267.720	3.719.208
Ændring af udskudt skat	2.222.115	1.130.496
Regulering vedrørende tidligere år	(1.324.216)	0
Effekt af ændrede skattesatser	0	(396.007)
	<b>2.165.619</b>	<b>4.453.697</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	6.971.789	16.803.260
	<b>6.971.789</b>	<b>16.803.260</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	149.898.128	46.900.148
Overførsler	7.435.979	(7.435.979)
Tilgange	542.284	126.285.197
Afgange	0	(25.206.134)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>157.876.391</b>	<b>140.543.232</b>
Dagsværdireguleringer primo	77.409.255	0
Årets dagsværdireguleringer	3.214.055	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>80.623.310</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>238.499.701</b>	<b>140.543.232</b>

Selskabets investeringsejendomme omfatter et butikscenter (butik og kontor) på 7.187 m<sup>2</sup> beliggende i Trekroner, Roskilde, samt lejligheder (bolig) på 2.754 m<sup>2</sup> ligeledes beliggende i Trekroner, Roskilde. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 99% udlejet til en årlig leje på 1.471 kr./m<sup>2</sup>. Uopsigelighedsperioden på lejemålene er mellem 0 og 11 år.

Afkastkravet for retail udgør 6,50% pr. 31.12.2016 (6,50% pr. 31.12.2015) og afkastkravet for bolig er på 4,75% pr. 31.12.2016 (4,75% pr. 31.12.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 18,1 mio.kr.

Ejendommen er værdiansat til 24.836 kr./m<sup>2</sup> vedrørende butikscenteret og 21.786 kr./m<sup>2</sup> vedrørende lejlighederne.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>7. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.776.398
Afgange	<u>(1.776.398)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Opskrivninger primo	291.923
Dagsværdireguleringer	398
Tilbageførsel ved afgange	<u>(292.321)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>

## 8. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af periodiserede omkostninger, der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
<b>9. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	21.342.116	19.120.001
Gældsforpligtelser	<u>(81.116)</u>	<u>(81.116)</u>
	<b><u>21.261.000</u></b>	<b><u>19.038.885</u></b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	19.038.885	
Indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.222.115</u>	
<b>Ultimo</b>	<b><u>21.261.000</u></b>	

## 10. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til 5-års gennemgang på solgte ejendomme.



## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>11. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	4.478.898	4.222.441	107.107.715	89.263.909
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	25.000.000	0
	<b>4.478.898</b>	<b>4.222.441</b>	<b>132.107.715</b>	<b>89.263.909</b>

### 12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af periodiserede øvrige indtægter, der vedrører det efterfølgende regnskabsår.

### 13. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for øvrige koncernselskabers bankgæld.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 101.115.973 kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 238.499.701 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af lejligheder og udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egen fremstillede

## Anvendt regnskabspraksis

aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til 1- og 5-års gennemgang på solgte lejligheder.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Pengestrømsopgørelsen**

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for selskabet med henvisning til ÅRL § 86 stk. 4. Pengestrømmene er indarbejdet i opgørelsen for AKF Holding A/S, som udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern, hvori selskabet indgår.