

**Trekroner Center A/S**

**CVR-nr. 10055792**

**Rymsgade 3F, 2.**

**2200 København N**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Lemvig

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Egenkapitalopgørelse for 2015	15
Noter	16

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

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

CVR-nr.: 10055792  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Ino Dimsits, formand  
Jakob Reddersen  
Anders Lemvig

### **Direktion**

Anders Lemvig

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30.03.2016

## Direktion

Anders Lemvig

## Bestyrelse

Ino Dimsits  
formand

Jakob Reddersen

Anders Lemvig

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Trekroner Center A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Trekroner Center A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 30.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Hermann  
statsautoriseret revisor

Freddi Nielsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</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	22.828	24.030	9.995	10.086	5.776
Driftsresultat	25.577	40.321	9.748	10.148	13.424
Resultat af finansielle poster	(4.320)	(8.913)	(11.799)	(10.578)	(7.937)
Årets resultat	16.803	24.100	(138)	(323)	4.117
Samlede aktiver	380.543	338.454	339.941	270.228	281.370
Investeringer i materielle anlægsaktiver	75.409	63.206	43.458	626	4.078
Egenkapital	62.434	45.631	18.896	16.471	32.321
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalens forrentning (%)	31,1	74,7	(0,8)	(1,3)	13,1
Soliditetsgrad (%)	16,4	13,5	5,6	6,1	11,5

## 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 16.803 t.kr. efter skat. Aktiverne udgør 380.543 t.kr. og egenkapitalen er 62.434 t.kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Der forventes et tilsvarende resultat før dagsværdireguleringer for 2016.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.



## Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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, nettokurstab vedrørende 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 klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

Efter første indregning sker der indregning til dagsværdi, og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelse til dagsværdi foretages på grundlag af en uafhængig mæglervurdering.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 lejlighederne i Ahornlunden. Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der

## Anvendt regnskabspraksis

er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger 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 dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### 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.

### 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 største koncern, hvori selskabet indgår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletal

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.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>22.828.322</b>	<b>24.029.875</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.408.034	16.356.697
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		340.519	(65.262)
<b>Driftsresultat</b>		<b>25.576.875</b>	<b>40.321.310</b>
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		291.923	0
Andre finansielle indtægter	1	64.370	241.497
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.017.730)	(1.140.646)
Andre finansielle omkostninger	2	(3.658.481)	(8.014.260)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>21.256.957</b>	<b>31.407.901</b>
Skat af ordinært resultat	3	(4.453.697)	(7.308.152)
<b>Årets resultat</b>		<b>16.803.260</b>	<b>24.099.749</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		16.803.260	24.099.749
		<b>16.803.260</b>	<b>24.099.749</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		227.307.383	223.855.885
Materielle anlægsaktiver under udførelse		46.900.148	74.133.238
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>274.207.531</u></b>	<b><u>297.989.123</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.068.321	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>2.068.321</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>276.275.852</u></b>	<b><u>297.989.123</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.229.795	4.936.245
Andre tilgodehavender		42.533	733.547
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.272.328</u></b>	<b><u>5.669.792</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>101.994.499</u></b>	<b><u>34.794.858</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>104.266.827</u></b>	<b><u>40.464.650</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>380.542.679</u></b>	<b><u>338.453.773</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		61.934.300	45.131.040
<b>Egenkapital</b>		<b>62.434.300</b>	<b>45.631.040</b>
Udskudt skat	7	19.038.885	18.304.396
Andre hensatte forpligtelser	8	500.000	500.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>19.538.885</b>	<b>18.804.396</b>
Gæld til realkreditinstitutter		111.583.384	108.908.182
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.673.816	5.095.989
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.000.000	25.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>142.257.200</b>	<b>139.004.171</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	4.222.441	3.650.210
Bankgæld		104.894.272	29.280.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.613.146	12.498.123
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.675.180	76.870.401
Gæld til associerede virksomheder		27.266	0
Skyldig selskabsskat		3.719.208	0
Anden gæld		12.149.681	12.632.397
Periodeafgrænsningsposter	10	11.100	82.368
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>156.312.294</b>	<b>135.014.166</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>298.569.494</b>	<b>274.018.337</b>
<b>Passiver</b>		<b>380.542.679</b>	<b>338.453.773</b>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		



**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	45.131.040	45.631.040
Årets resultat	0	16.803.260	16.803.260
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>61.934.300</b>	<b>62.434.300</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	39.039	11.219
Valutakursreguleringer	22.804	225.781
Øvrige finansielle indtægter	2.527	4.497
	<b>64.370</b>	<b>241.497</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	2.636.559	3.747.219
Valutakursreguleringer	271.922	84.534
Øvrige finansielle omkostninger	750.000	4.182.507
	<b>3.658.481</b>	<b>8.014.260</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	3.719.208	0
Ændring af udskudt skat	1.130.496	7.308.152
Effekt af ændrede skattesatser	(396.007)	0
	<b>4.453.697</b>	<b>7.308.152</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Materielle</b>
		<b>anlægsaktiver</b>
	<b>Investerings-</b>	<b>under udfø-</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>relse</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Kostpris primo	148.854.664	74.133.238
Overførsler	29.757.047	(29.757.047)
Tilgange	4.300.460	71.108.344
Afgange	(33.014.043)	(68.584.387)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>149.898.128</b>	<b>46.900.148</b>
Dagsværdireguleringer primo	75.001.221	0
Årets dagsværdireguleringer	2.408.034	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>77.409.255</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>227.307.383</b>	<b>46.900.148</b>

## Noter

Investeringsejendommenes værdi fastsættes til dagsværdi på baggrund af en ”discounted cash flow” værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømmene i en 10 års budgetperiode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Der er anvendt en ekstern valuar ved værdiansættelsen.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 6,50 % for retailejendomme og 4,75 % for beboelse.

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation fastsat til 2%.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommenes markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

Materielle anlægsaktiver under udførelse vedrører ejendomme under opførelse som indregnes til kostpris. Ejendommene overføres til investeringsejendomme og måles til dagsværdi, når de er færdigmeldt eller sælges til eksterne købere.

	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	1.776.398
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.776.398</b>
Dagsværdireguleringer	291.923
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>291.923</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.068.321</b>

For kapitalandele i Kooperationens Hus ApS opgøres dagsværdi af kapitalandele som den indre værdi af anparterne, da Kooperationens Hus ApS' balance primært er opgjort af aktiver, der indregnes til dagsværdi. Disse aktiver handles på et aktivt marked, hvorfor dagsværdien kan måles pålideligt. Dette udgør 2.068.321 kr. (mod 0 t.kr. i 2014)

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>
		<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>7. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver		19.120.001	19.063.301
Gældsforpligtelser		(81.116)	(713.503)
Fremførbare skattemæssige underskud		0	(45.402)
		<u>19.038.885</u>	<u>18.304.396</u>

## 8. Andre hensatte forpligtelser

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

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	3.650.210	4.222.441	111.583.384	93.878.950
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	5.673.816	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	25.000.000	0
	<u>3.650.210</u>	<u>4.222.441</u>	<u>142.257.200</u>	<u>93.878.950</u>

## 10. Periodeafgrænsningsposter

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

## 11. 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 disse selskaber.

## Noter

### **12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

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

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme: 273.323.914 kr.

### **13. Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

AKF Holding A/S, København