

Trekroner Center A/S

Bispevej 2
2400 København NV
CVR-nr. 10055792

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. april 2019

Dirigent

Navn: Anders Lemvig

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trekroner Center A/S
Bispevej 2
2400 København NV

CVR-nr. 10055792
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand
Anders Lemvig
Jakob Reddersen

Direktion

Anders Lemvig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 2. april 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 26740

Ledelsesberetning

	2018	2017	2016	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste/bruttotab	25.462	67.255	9.271	22.828	24.030
Resultat af ordinær drift	25.462	67.255	9.271	22.828	24.030
Resultat af finansielle poster	(3.235)	(5.038)	(3.348)	(4.320)	(8.913)
Årets resultat	1.521	57.476	6.972	16.803	24.165
Aktiver	532.920	456.959	418.357	380.543	338.454
Investeringer i materielle anlægsaktiver	182.608	199.692	126.827	75.409	63.206
Egenkapital	128.403	126.882	69.406	62.434	45.631
Nøgletal					
Forrentning af egenkapitalen	1,2	58,6	10,6	31,1	74,9
Soliditetsgrad	24,1	27,8	16,6	16,4	13,5

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Beskrivelse af usædvanlige forhold

Der har i året været et højt antal af solgte lejligheder, hvilket har påvirket resultat i positiv retning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.521 t.kr. efter skat. Aktiverne udgør 532.920 t.kr. og egenkapitalen udgør 128.403 t.kr.

Resultatet er lavere end forventet, og skyldes færre lejlighedssalg end budgetteret i året.

Miljøforhold

Koncernen har fokus på energibesparende og grønne tiltag i byggeprojekter - herunder solceller, genanvendelse af regnvand samt "grønne" tage til opsamling af regnvand. Der er yderligere fokus på miljøbevidst produktvalg i projekterne, som samtidig sikrer en god totaløkonomi i byggeriernes levetid.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 262,7 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 20,58 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 5.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2019 i størrelsesordenen 35-40 mio. kr. efter skat, da der afleveres et stort antal lejligheder.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		25.461.871	67.255.163
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		654.836	23.120
Andre finansielle indtægter	1	945.486	816.097
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(3.647.645)	(4.532.158)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.187.630)</u>	<u>(1.344.660)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		22.226.918	62.217.562
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(26.367.744)</u>	<u>11.474.890</u>
Resultat før skat		(4.140.826)	73.692.452
Skat af årets resultat	3	<u>5.661.776</u>	<u>(16.216.612)</u>
Årets resultat	4	1.520.950	57.475.840

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Investeringsejendomme		262.730.000	257.878.169
Materielle anlægsaktiver under udførelse		197.796.822	124.184.020
Materielle anlægsaktiver	5	<u>460.526.822</u>	<u>382.062.189</u>
Anlægsaktiver		<u>460.526.822</u>	<u>382.062.189</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.098.907	2.167.890
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.873.395	15.423.119
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	48.888.276
Andre tilgodehavender		2.091.046	1.218.233
Periodeafgrænsningsposter		0	33.045
Tilgodehavender		<u>55.063.348</u>	<u>67.730.563</u>
Likvide beholdninger		<u>17.329.416</u>	<u>7.166.259</u>
Omsætningsaktiver		<u>72.392.764</u>	<u>74.896.822</u>
Aktiver		<u>532.919.586</u>	<u>456.959.011</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		127.902.879	126.381.929
Egenkapital		<u>128.402.879</u>	<u>126.881.929</u>
Udskudt skat	7	10.954.358	25.091.459
Andre hensatte forpligtelser	8	9.885.309	4.413.292
Hensatte forpligtelser		<u>20.839.667</u>	<u>29.504.751</u>
Gæld til realkreditinstitutter		125.035.326	102.708.082
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.000.000	25.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>150.035.326</u>	<u>127.708.082</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	4.842.421	4.410.428
Bankgæld		76.786.841	23.999.662
Deposita		5.973.740	6.109.516
Modtagne forudbetalinger fra lejere		973.307	3.652.254
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.966.913	26.108.546
Gæld til tilknyttede virksomheder		101.109.166	78.528.557
Gæld til associerede virksomheder		0	30.234
Skyldig selskabsskat		8.475.325	12.431.555
Anden gæld		4.514.001	17.593.497
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>233.641.714</u>	<u>172.864.249</u>
Gældsforpligtelser		<u>383.677.040</u>	<u>300.572.331</u>
Passiver		<u>532.919.586</u>	<u>456.959.011</u>
Nærtstående parter	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	126.381.929	126.881.929
Årets resultat	0	1.520.950	1.520.950
Egenkapital ultimo	500.000	127.902.879	128.402.879

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	855.156	803.142
Renteindtægter i øvrigt	85.765	12.541
Øvrige finansielle indtægter	4.565	414
	945.486	816.097
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	1.102.772	1.293.845
Øvrige finansielle omkostninger	84.858	50.815
	1.187.630	1.344.660
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	3.695.655	12.431.555
Ændring af udskudt skat	(14.137.101)	3.830.459
Regulering vedrørende tidligere år	4.779.670	(45.402)
	(5.661.776)	16.216.612
4. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.520.950	57.475.840
	1.520.950	57.475.840
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	165.779.969	124.184.020
Overførsler	58.530.896	(25.624.295)
Tilgange	0	182.607.843
Afgange	0	(77.775.466)
Kostpris ultimo	224.310.865	203.392.103
Op-/nedskrivninger primo	0	0
Overførsler	0	3.494.441
Årets nedskrivninger	0	(6.940.921)
Tilbageførsel ved afgang	0	(2.148.800)
Op-/nedskrivninger ultimo	0	(5.595.281)
Dagsværdireguleringer primo	92.098.200	0
Overførsler	(36.401.042)	0
Årets dagsværdireguleringer	(17.278.023)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	38.419.135	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	262.730.000	197.796.822
Indregnede renter	8.628.347	494.418

Noter

Selskabets investeringsejendomme omfatter et butikcenter (butik og kontor) på 8.396 m² beliggende i Trekroner, Roskilde, samt lejligheder (bolig) på 2.852 m² ligeledes beliggende i Trekroner, Roskilde.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet til en årlig leje på 1.476 kr./m². Uopsigelsesperioden på lejemålene udløber senest i 2023.

Afkastkravet for retail udgør 6,50% pr. 31.12.2018 (6,25% pr. 31.12.2017) og afkastkravet for bolig er på 4,50% pr. 31.12.2018 (4,50% pr. 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 20,58 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 22.803 kr./m² vedrørende retail og 24.993 kr./m² vedrørende lejlighederne.

I den regnskabsmæssige værdi ultimo indgår salgsværdien af solgt lejlighed, t.kr. 3.950. Lejligheden er solgt i starten af 2019.

Der har været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	500	1.000	500.000
	500		500.000
		<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
7. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		10.954.933	25.090.332
Gældsforpligtelser		(575)	1.127
		10.954.358	25.091.459
Bevægelser i året			
Primo		25.091.459	
Indregnet i resultatopgørelsen		(14.137.101)	
Ultimo		10.954.358	

8. Andre hensatte forpligtelser

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	4.842.421	4.410.428	125.035.326	104.670.661
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	25.000.000	0
	<u>4.842.421</u>	<u>4.410.428</u>	<u>150.035.326</u>	<u>104.670.661</u>

10. Nærtstående parter

Selskabet ejes 100% af AKF Ejendomme A/S, København.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens §98 c, stk. 7, oplyses alene transaktioner med nærtstående parter foretaget på ikke-markedsmæssige vilkår. Der har i år ikke været transaktioner af sådan karakter.

11. Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for øvrige koncernselskabers bankgæld.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerantebrev nom. 230.000.000 kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditantebrev nom. 145.416.000 kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 460.526.822 kr.

13. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
AKF Holding A/S, København

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

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægter vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle 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.

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af øvrige renteindtægter samt amortiseringstillæg fra prioritetsgæld.

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 øvrige renteomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet samt 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.

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.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiell 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.

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.

Hoved- og nøgletal

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

Egenkapitalens forrentning	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-02 07:15:37Z

NEM ID 

Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 83.151.xxx.xxx

2019-04-02 14:07:42Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Adm. direktør

Serienummer: CVR:10055792-RID:1294055709383

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-02 14:22:09Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:10055792-RID:1294055709383

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-02 14:22:09Z

NEM ID 

Jakob Reddersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-221397382331

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-04-03 06:53:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ICOJG-XPUJL-VF6SY-AFBIK-DAO84-OM880

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>