



Trekroner Center A/S

Bispevej 2
2400 København NV
CVR-nr. 10055792

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.05.2021

Anders Lemvig
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 9 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 10 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 12 |
| Noter | 13 |
| Anvendt regnskabspraksis | 17 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trekroner Center A/S

Bispevej 2

2400 København NV

CVR-nr.: 10055792

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand

Anders Lemvig

Lars Gjørret

Direktion

Anders Lemvig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.05.2021

Direktion

Anders Lemvig

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits
formand

Anders Lemvig

Lars Gjørret

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Trekroner Center A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Trekroner Center A/S for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 brugerne 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 anvendte 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 herudover 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 28.05.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26740

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. | t.kr. |
| Hovedtal | | | | | |
| Bruttofortjeneste | 29.955 | 48.918 | 25.516 | 67.739 | 9.393 |
| Driftsresultat | 29.955 | 48.918 | 25.462 | 67.255 | 9.271 |
| Resultat af finansielle poster | (1.756) | (3.889) | (3.235) | (5.038) | (3.348) |
| Årets resultat | 66.146 | 60.310 | 1.521 | 57.476 | 6.972 |
| Balancesum | 760.135 | 633.904 | 532.383 | 456.959 | 418.357 |
| Investeringer i materielle aktiver | 28.140 | 173.136 | 182.608 | 199.692 | 126.827 |
| Egenkapital | 254.859 | 188.713 | 128.403 | 126.882 | 69.406 |
| Nøgletal | | | | | |
| Egenkapitalforrentning (%) | 29,82 | 38,04 | 1,19 | 58,56 | 10,6 |
| Soliditetsgrad (%) | 33,53 | 29,77 | 24,12 | 27,77 | 16,59 |

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 66.146 t.kr. efter skat. Aktiverne udgør 760.135 t.kr. og egenkapitalen udgør 254.859 t.kr.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabet forventede et resultat for 2020 i størrelsesordenen 25-30 mio. kr. efter skat. Årets resultat er over forventningen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 662,11 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 63,53 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 6.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2021 i størrelsesordenen 20-25 mio. kr. efter skat men før dagsværdireguleringer, som er påvirket af, at der forventes et mindre antal solgte lejligheder. Årets resultat for 2021 vil i højere grad være båret af lejeindtægter fra de nuværende investeringsejendomme.

Miljømæssige forhold

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.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirus/COVID-19 er fortsat aktuelt i månederne efter 31.12.2020. Udbruddet har medført en række forholdsregler, som påvirker tilrettelæggelsen og afviklingen af den daglige drift i selskabet, ligesom selskabets leverandører, kunder og øvrige samarbejdspartnere kan blive påvirket.

Den økonomiske indvirkning heraf kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Efter balancedagen er der i øvrigt ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 29.955.440 | 48.918.297 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 1.746.368 | 1.508.482 |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 20.997 | 7.069 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | (1.402.301) | (4.509.403) |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (2.121.435) | (894.699) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 28.199.069 | 45.029.746 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 56.555.816 | 30.531.677 |
| Resultat før skat | | 84.754.885 | 75.561.423 |
| Skat af årets resultat | 4 | (18.609.073) | (15.251.553) |
| Årets resultat | 5 | 66.145.812 | 60.309.870 |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Investeringsjendomme | | 662.110.000 | 493.750.000 |
| Materielle aktiver under udførelse | | 0 | 94.801.006 |
| Materielle aktiver | 6 | 662.110.000 | 588.551.006 |
| Anlægsaktiver | | 662.110.000 | 588.551.006 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 741.232 | 321.582 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 96.750.361 | 36.836.087 |
| Andre tilgodehavender | | 245.714 | 487.914 |
| Tilgodehavender | | 97.737.307 | 37.645.583 |
| Likvide beholdninger | | 287.344 | 7.706.983 |
| Omsætningsaktiver | | 98.024.651 | 45.352.566 |
| Aktiver | | 760.134.651 | 633.903.572 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Virksomhedskapital | 7 | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 134.358.561 | 188.212.749 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 120.000.000 | 0 |
| Egenkapital | | 254.858.561 | 188.712.749 |
| Udskudt skat | 8 | 33.313.219 | 18.999.237 |
| Andre hensatte forpligtelser | 9 | 10.731.684 | 15.335.164 |
| Hensatte forpligtelser | | 44.044.903 | 34.334.401 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 380.620.830 | 119.866.756 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 25.000.000 |
| Anden gæld | 10 | 28.398.356 | 33.669.104 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 11 | 409.019.186 | 178.535.860 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 11 | 11.899.352 | 9.648.432 |
| Bankgæld | | 0 | 103.157.979 |
| Deposita | | 10.769.027 | 9.595.479 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 6.528.670 | 4.458.283 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 812.687 | 6.295.639 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 13.150.879 | 83.612.680 |
| Skyldig skat | | 3.407.674 | 4.828.468 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 4.295.091 | 7.157.876 |
| Anden gæld | | 1.286.122 | 3.565.726 |
| Periodeafgrænsningsposter | 12 | 62.499 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 52.212.001 | 232.320.562 |
| Gældsforpligtelser | | 461.231.187 | 410.856.422 |
| Passiver | | 760.134.651 | 633.903.572 |
| Begivenheder efter balancedagen | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 13 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 14 | | |
| Nærtstående parter med bestemmende indflydelse | 15 | | |
| Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår | 16 | | |
| Koncernforhold | 17 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabsåret kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|--|--------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 188.212.749 | 0 | 188.712.749 |
| Årets resultat | 0 | (53.854.188) | 120.000.000 | 66.145.812 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 134.358.561 | 120.000.000 | 254.858.561 |

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirus/COVID-19 er fortsat aktuelt i månederne efter 31.12.2020. Udbruddet har medført en række forholdsregler, som påvirker tilrettelæggelsen og afviklingen af den daglige drift i selskabet, ligesom selskabets leverandører, kunder og øvrige samarbejdspartnere kan blive påvirket.

Den økonomiske indvirkning heraf kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Efter balancedagen er der i øvrigt ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten.

2 Andre finansielle indtægter

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Renteindtægter i øvrigt | 16.432 | 2.504 |
| Øvrige finansielle indtægter | 4.565 | 4.565 |
| | 20.997 | 7.069 |

3 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Renteomkostninger i øvrigt | 2.023.996 | 765.778 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 97.439 | 128.921 |
| | 2.121.435 | 894.699 |

4 Skat af årets resultat

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Aktuel skat | 4.295.091 | 8.578.670 |
| Ændring af udskudt skat | 14.313.982 | 8.044.879 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | (1.371.996) |
| | 18.609.073 | 15.251.553 |

5 Forslag til resultatdisponering

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | 120.000.000 | 0 |
| Overført resultat | (53.854.188) | 60.309.870 |
| | 66.145.812 | 60.309.870 |

6 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Materielle aktiver under udførelse kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 424.596.121 | 100.599.354 |
| Overførsler | 121.096.364 | (121.096.364) |
| Tilgange | 7.642.918 | 20.497.010 |
| Afgange | (11.007.527) | 0 |
| Kostpris ultimo | 542.327.876 | 0 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (5.798.348) |
| Overførsler | 0 | 5.798.348 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer primo | 69.153.879 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 53.414.952 | 0 |
| Tilbageførsel ved afgange | (2.786.707) | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 119.782.124 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 662.110.000 | 0 |

Selskabets investeringsejendomme omfatter et butikscenter (butik og kontor) på 7.716 m² beliggende i Trekroner, Roskilde, samt lejligheder (bolig) på 16.457 m² ligeledes beliggende i Trekroner, Roskilde.

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

Afkastkravet for retail udgør mellem 6,25% og 6,50% pr. 31.12.2020 (6,25% og 6,50% pr. 31.12.2019) og afkastkravet for bolig mellem 4,00% og 4,25% pr. 31.12.2020 (4,00% pr. 31.12.2019). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 63,53 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 20.201 kr./m² vedrørende retail og 33.401 kr./m² vedrørende lejlighederne.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7 Virksomhedskapital

| | Antal | Pålydende værdi kr. | Nominel værdi kr. |
|-----------------|------------|---------------------------|-------------------------|
| Ordinære aktier | 500 | 1000 | 500.000 |
| | 500 | | 500.000 |

8 Udskudt skat

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Materielle aktiver | 33.317.929 | 19.000.608 |
| Forpligtelser | 467.752 | 45.220 |
| Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle | (472.462) | (46.591) |
| Udskudt skat i alt | 33.313.219 | 18.999.237 |

| Bevægelser i året | 2020 kr. |
|--------------------------------|-------------------|
| Primo | 18.999.237 |
| Indregnet i resultatopgørelsen | 14.313.982 |
| Ultimo | 33.313.219 |

9 Andre hensatte forpligtelser

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

10 Anden gæld

I anden gæld indgår momsreguleringspligtelser på boliger, som afregnes over en periode på 10 år. Den samlede momsreguleringsforpligtelse udgør på balancedagen 32.798 t.kr.

Den opgjorte momsreguleringsforpligtelse er beregnet med udgangspunkt i kostprisen korrigeret for ikke-momspligtige udgiftsarter. Den langfristede del indregnet under anden gæld udgør 28.398 t.kr., og den kortfristede del af momsreguleringsforpligtelsen på balancedagen udgør 4.400 t.kr.

11 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2020 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2019 kr. | Forfald efter 12 måneder 2020 kr. | Restgæld efter 5 år 2020 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.499.672 | 5.109.977 | 380.620.830 | 350.232.439 |
| Anden gæld | 4.399.680 | 4.538.455 | 28.398.356 | 11.680.943 |
| | 11.899.352 | 9.648.432 | 409.019.186 | 361.913.382 |

12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter forudbetalt husleje til resultatføring i efterfølgende regnskabsår.

13 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 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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

Prioritets- og bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 237.639 kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebreve nom. 301.913 t.kr. ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 662.110 t.kr.

15 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

AKF Ejendomme A/S, København ejer alle aktier i selskabet og har dermed bestemmende indflydelse på dette.

16 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

17 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, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægter vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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 eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre 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.

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 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 aktiver**

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

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 jendomme. 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 jendomme. 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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.