

Trekroner Center A/S
Bispevej 2
2400 København NV
CVR-nr. 10055792

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2. april 2020

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	17

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Trekroner Center A/S
Bispevej 2
2400 København NV

CVR-nr. 10055792
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Ino Abraham Dimsits, formand
Anders Lemvig
Lars Gjørret

Direktion

Anders Lemvig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2020

Direktion

Anders Lemvig
direktør

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 26740

Ledelsesberetning

	2019	2018	2017	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal					
Hovedtal					
Bruttofortjeneste/bruttotab	48.918	25.462	67.255	9.271	22.828
Resultat af ordinær drift	48.918	25.462	67.255	9.271	22.828
Resultat af finansielle poster	(3.889)	(3.235)	(5.038)	(3.348)	(4.320)
Årets resultat	60.310	1.521	57.476	6.972	16.803
Aktiver	633.904	532.920	456.959	418.357	380.543
Investeringer i materielle anlægsaktiver	72.824	182.608	199.692	126.827	75.409
Egenkapital	188.713	128.403	126.882	69.406	62.434
Nøgletal					
Forrentning af egenkapitalen	38,0	1,2	58,6	10,6	31,1
Soliditetsgrad	29,8	24,1	27,8	16,6	16,4

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 60.310 t.kr. efter skat. Aktiverne udgør 633.904 t.kr. og egenkapitalen udgør 188.713 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 493,8 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 47,24 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabs note 5.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat for 2020 i størrelsesordenen 25-30 mio. kr. efter skat (før eventuel indvirkning af COVID-19), som er påvirket af, at der forventes en mindre antal solgte lejligheder. Årets resultat for 2020 vil i højere grad være båret af lejeindtægter fra de nuværende investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet af coronavirus/COVID-19 er eskaleret i starten af 2020, og WHO har den 11. marts 2020 erklæret udbruddet for en verdensomspændende pandemi. Udbruddet har medført en række forholdsregler, som påvirker tilrettelæggelsen og afviklingen af den daglige drift i alle grene af koncernen, både i AKF koncernen samt i vores indirekte investeringer, ligesom selskabernes leverandører, kunder og øvrige samarbejdspartnere kan blive påvirket.

Den økonomiske indvirkning heraf kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Virksomhedens investeringsejendomme måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen. Lejen i ejendommene er ikke omsætningsbestemt, og påvirkes derfor ikke direkte af nedgang i aktivitet hos lejer, men som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, og dermed afkastkravet, er der risiko for at dagsværdien kan blive påvirket. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en ændring af ejendommenes afkastkrav. Der henvises til årsregnskabs note 5, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

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

Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Bruttofortjeneste		48.918.297	25.461.871
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.508.482	654.836
Andre finansielle indtægter	1	7.069	945.486
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(4.509.403)	(3.647.645)
Andre finansielle omkostninger	2	(894.699)	(1.187.630)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		45.029.746	22.226.918
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.531.677	(26.367.744)
Resultat før skat		75.561.423	(4.140.826)
Skat af årets resultat	3	(15.251.553)	5.661.776
Årets resultat	4	60.309.870	1.520.950

Balance pr. 31.12.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		493.750.000	262.730.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		94.801.006	50.340.285
Materielle anlægsaktiver	5	<u>588.551.006</u>	<u>313.070.285</u>
 Anlægsaktiver		 <u>588.551.006</u>	 <u>313.070.285</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		321.582	1.098.907
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.836.087	51.873.395
Andre tilgodehavender		487.914	2.091.046
Tilgodehavender		<u>37.645.583</u>	<u>55.063.348</u>
Varer under fremstilling		0	122.732.255
Fremstillede varer og handelsvarer		0	24.724.282
Varebeholdninger		<u>0</u>	<u>147.456.537</u>
 Likvide beholdninger		 <u>7.706.983</u>	 <u>17.329.416</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>45.352.566</u>	 <u>219.849.301</u>
 Aktiver		 <u>633.903.572</u>	 <u>532.919.586</u>

Balance pr. 31.12.2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	6	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		188.212.749	127.902.879
Egenkapital		188.712.749	128.402.879
Udskudt skat	7	18.999.237	10.954.358
Andre hensatte forpligtelser	8	15.335.164	9.885.309
Hensatte forpligtelser		34.334.401	20.839.667
Gæld til realkreditinstitutter		119.866.756	125.035.326
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.000.000	25.000.000
Anden gæld	10	33.669.104	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	178.535.860	150.035.326
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	9.648.432	4.842.421
Bankgæld		103.157.979	76.786.841
Deposita		9.595.479	5.973.740
Modtagne forudbetalinger fra lejere		4.458.283	973.307
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.295.647	30.966.913
Gæld til tilknyttede virksomheder		83.612.680	101.109.166
Skyldig selskabsskat		4.828.468	4.779.669
Skyldige sambeskatningsbidrag		7.157.876	3.695.656
Anden gæld		3.565.718	4.514.001
Kortfristede gældsforpligtelser		232.320.562	233.641.714
Gældsforpligtelser		410.856.422	383.677.040
Passiver		633.903.572	532.919.586
Efterfølgende begivenheder	11		
Nærtstående parter	12		
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Koncernforhold	15		

Egenkapitaloppgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	127.902.879	128.402.879
Årets resultat	0	60.309.870	60.309.870
Egenkapital ultimo	500.000	188.212.749	188.712.749

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	0	855.156
Renteindtægter i øvrigt	2.504	85.765
Øvrige finansielle indtægter	4.565	4.565
	7.069	945.486
	2019 kr.	2018 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	765.778	1.102.772
Øvrige finansielle omkostninger	128.921	84.858
	894.699	1.187.630
	2019 kr.	2018 kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	8.578.670	3.695.655
Ændring af udskudt skat	8.044.879	(14.137.101)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.371.996)	4.779.670
	15.251.553	(5.661.776)
	2019 kr.	2018 kr.
4. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	60.309.870	1.520.950
	60.309.870	1.520.950
	Investe- rings- ejendomme kr.	Materielle anlægsaktiver under udførelse kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	224.310.865	203.392.103
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	(147.253.470)
Overførsler	203.876.465	(28.362.936)
Tilgange	0	72.823.657
Afgange	(3.591.209)	0
Kostpris ultimo	424.596.121	100.599.354
Op-/nedskrivninger primo	0	(5.595.281)
Ændring i anvendt regnskabspraksis	0	(203.067)
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Op-/nedskrivninger ultimo	0	(5.798.348)
Dagsværdireguleringer primo	38.419.135	0
Årets dagsværdireguleringer	33.029.109	0
Tilbageførsel ved afgang	(2.294.365)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	69.153.879	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	493.750.000	94.801.006
Indregnede renter	9.421.883	148.114

Noter

Selskabets investeringsejendomme omfatter et butikcenter (butik og kontor) på 8.557 m² beliggende i Trekroner, Roskilde, samt lejligheder (bolig) på 8.216 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. 31.12.2019 (6,50% pr. 31.12.2018) og afkastkravet for bolig er på 4,00% pr. 31.12.2019 (4,50% pr. 31.12.2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 47,24 mio. kr.

Ejendommene er værdiansat til 20.936 kr./m² vedrørende retail og 28.900 kr./m² vedrørende lejlighederne.

I den regnskabsmæssige værdi ultimo indgår salgsværdien af solgt lejlighed, t.kr. 3.650. Lejligheden er solgt i starten af 2020.

Der har været anvendt ekstern 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>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
7. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		19.000.608	10.954.933
Gældsforpligtelser		45.220	47.923
Andre midlertidige forskelle		(46.591)	(48.498)
		18.999.237	10.954.358
Bevægelser i året			
Primo		10.954.358	
Indregnet i resultatopgørelsen		8.044.879	
Ultimo		18.999.237	

8. Andre hensatte forpligtelser

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
9. Langfristede Gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	5.109.977	4.842.421	119.866.756	99.054.822
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	25.000.000	0
Anden gæld	<u>4.538.455</u>	<u>4.514.001</u>	<u>33.669.104</u>	<u>15.515.283</u>
	<u>9.648.432</u>	<u>9.356.422</u>	<u>178.535.860</u>	<u>114.570.105</u>

10. Anden gæld

I anden gæld indgår momsreguleringspligtelser på boliger, som afregnes over en periode på 10 år. Den samlede momsreguleringsforpligtelse udgør på balancedagen 38.208 t.kr.

Den opgjorte momsreguleringsforpligtelse er beregnet med udgangspunkt i kostprisen korrigeret for ikke-momspligtige udgiftsarter. Den langfristede del indregnet under anden gæld udgør 33.669 t.kr., og den kortfristede del af momsreguleringsforpligtelsen på balancedagen udgør 4.538 t.kr.

11. Efterfølgende begivenheder

Udbruddet af coronavirus/COVID-19 er eskaleret i starten af 2020, og WHO har den 11. marts 2020 erklæret udbruddet for en verdensomspændende pandemi. Udbruddet har medført en række forholdsregler, som påvirker tilrettelæggelsen og afviklingen af den daglige drift i alle grene af koncernen, både i AKF koncernen samt i vores indirekte investeringer, ligesom selskabernes leverandører, kunder og øvrige samarbejdspartnere kan blive påvirket.

Den økonomiske indvirkning heraf kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt.

Virksomhedens investeringsejendomme måles, jf. den anvendte regnskabspraksis, til dagsværdi på balancedagen. Lejen i ejendommene er ikke omsætningsbestemt, og påvirkes derfor ikke direkte af nedgang i aktivitet hos lejere, men som følge af den generelle usikkerhed, der pt. er forbundet med at vurdere den fremtidige effekt af COVID-19, og dermed afkastkravet, er der risiko for at dagsværdien kan blive påvirket. Der vurderes ikke på nuværende tidspunkt at være behov for en ændring af ejendommenes afkastkrav. Der henvises til årsregnskabsnote 5, hvor de anvendte værdiansættelsesmetoder, de anvendte forudsætninger og de opgjorte dagsværdiers følsomhed over for disse nærmere er beskrevet.

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

12. 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.

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 indkomstskat 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 administrationselskabets årsregnskab.

Noter

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. 145.416 t.kr. ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 493.750 t.kr.

15. 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).

Anvendt regnskabspraksis er i året ændret for så vidt angår "Materielle anlægsaktiver under udførelse". Tidligere har alle ejendomme under opførelse indgået under regnskabsposten, men fra 2019 vil opførelse af projektejendomme, hvor der er truffet beslutning om salg, præsenteres som "Varer under fremstilling" i gruppen varebeholdninger under omsætningsaktiverne.

Færdiggjorte projektejendomme vil blive overført til regnskabsposten "Fremstillede varer og handelsvarer".

Sammenligningstal for 2018 er blevet tilpasset.

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til opførelse af solgte ejendomme, og består af regnskabsårets kostpriser på solgte projektejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af øvrige rentekomkostninger.

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 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.

Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer samt direkte løn, og derudover indgår rentekomkostninger på eventuel byggefinansiering. Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Regnskabsposten "Varer under fremstilling" omfatter projektejendomme under opførelse, og er ejendomme hvor der er truffet beslutning om salg ved færdiggørelse. Når aktivet er færdiggjort, overføres værdien til regnskabsposten "Fremstillede varer og handelsvarer".

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsposten "Fremstillede varer og handelsvarer" omfatter færdige projektejendomme, der indgår i en handelsbeholdning. Såfremt salget af en projektejendom opgives, overføres projektejendommen til investeringsejendomme til indgåelse i den samlede udlejningsmasse. Dette sker på tidspunktet hvor vi går i udlejning med den pågældende ejendom.

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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Thomas Hermann

Revisor

Serienummer: CVR:33963556-RID:61881459

IP: 80.210.xxx.xxx

2020-04-02 07:30:50Z

NEM ID 

Ino Abraham Dimsits

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-081913677356

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-02 09:11:29Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Adm. direktør

Serienummer: CVR:10055792-RID:1294055709383

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:18:19Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: CVR:10055792-RID:1294055709383

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:18:19Z

NEM ID 

Anders Lemvig

Dirigent

Serienummer: CVR:10055792-RID:1294055709383

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-04-03 11:18:19Z

NEM ID 

Lars Gjørret

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-903551155692

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-04-06 10:47:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1NDHO-PYDP3-841EA-Q2KDS-6NKEQ-6EIZ8

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 tidsstemplet 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>