




ÅRS- RAPPORT 2023

AKF 
Plads til at være

Årsrapport 2023 er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2024

Dirigent: Ann-Sofie Østberg Bjergby 

Velkommen til AKF's årsrapport 2023 — det handler om ordentlighed og plads til at være.

Hos AKF er der plads til at være. Plads til at være fælles og plads til at være lige præcis den, man er. Vi omfavner fællesskabet og mangfoldigheden, og arbejder hårdt for at sikre, at det skinner igennem i vores måde at være virksomhed, arbejdsplads, samarbejdspartner og udlejer på.

I en verden præget af uforudsigelighed, gælder det om at være på forkant med både muligheder og udfordringer. I AKF vil vi udvikle vores position som en førende ejendomsudvikler og -udlejer, der skaber tryghed, trivsel og fællesskab for vores kunder og medarbejdere, og tager ansvar for samfundet.

Bestyrelse
Kim Simonsen (formand)
Anja Camilla Jensen
Henning Egon Josefsen Overgaard
Lizette Risgaard
Mette Møllegaard Jakobsen
Jesper Bruce-Anderson
John Larsen

Direktion
Ino Abraham Dimsits (CEO)

Revision
Deloitte, Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling
afholdes den 26. marts 2024.

Forsidebillede
Mads Bøg, projektleder, Mahmut Murat Avci, projektleder, Michael Marseen, projektleder, Suzanne Overgaard, renoveringschef, og Thomas Israelsen, projektleder, alle i AKF's renoveringsafdeling.



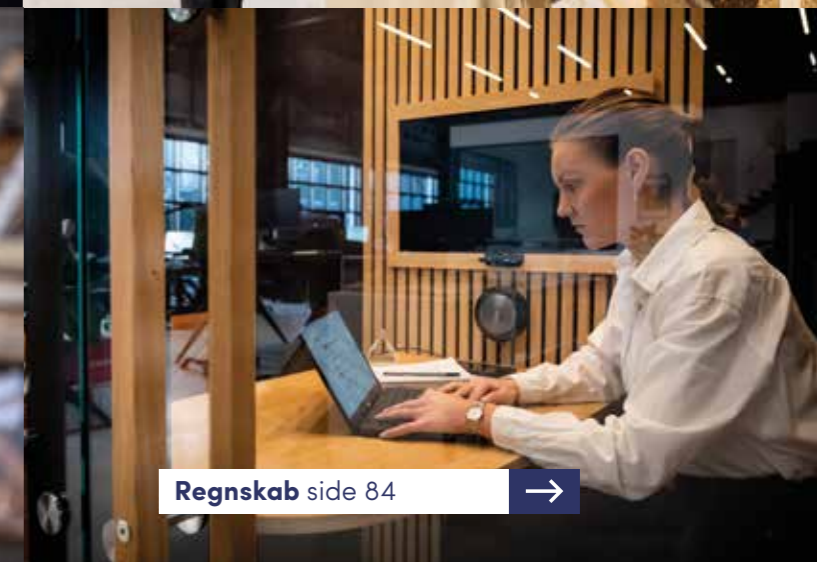
Beretning side 4



Samfundsansvar side 24



Tæt på AKF side 58



Regnskab side 84



Indhold

Beretning

CEO letter	4
Status for året	6
Hoved- og nøgletal	8
Regnskabsberetning	10
Vores forretning	12
2023 i glimt	18
	20

Samfundsansvar

Vores bæredygtighedsstrategi	24
Miljøansvar	26
Socialt ansvar	28
Ledelsesansvar	36
ESG-nøgletal	42
Anvendt ESG-regnskabspraksis	49
	55

Tæt på AKF

AKF's driftsafdeling ser grønt	58
En fortælling om en forvandling	60
Er fremtidens boligbyggeri konstrueret i halm eller træ?	62
Et strategisk frasal	64
Innovation og nye byggemetoder	68
Fokus på kønsdiversitet	70
Vi er ikke så kedelige, som fordommene siger	72
	74

Påtegninger

Bestyrelse og direktion	78
Ledelsespåtegning	80
Revisionspåtegning	81
	82

Regnskab

Koncernregnskab:	84
Resultatopgørelse	86
Balance	88
Egenkapitalopgørelse	90
Pengestrømsopgørelse	90
Noter	92
Moderselskabsregnskab:	99
Resultatopgørelse	99
Balance	100
Egenkapitalopgørelse	102
Noter	103
Anvendt regnskabspraksis	106

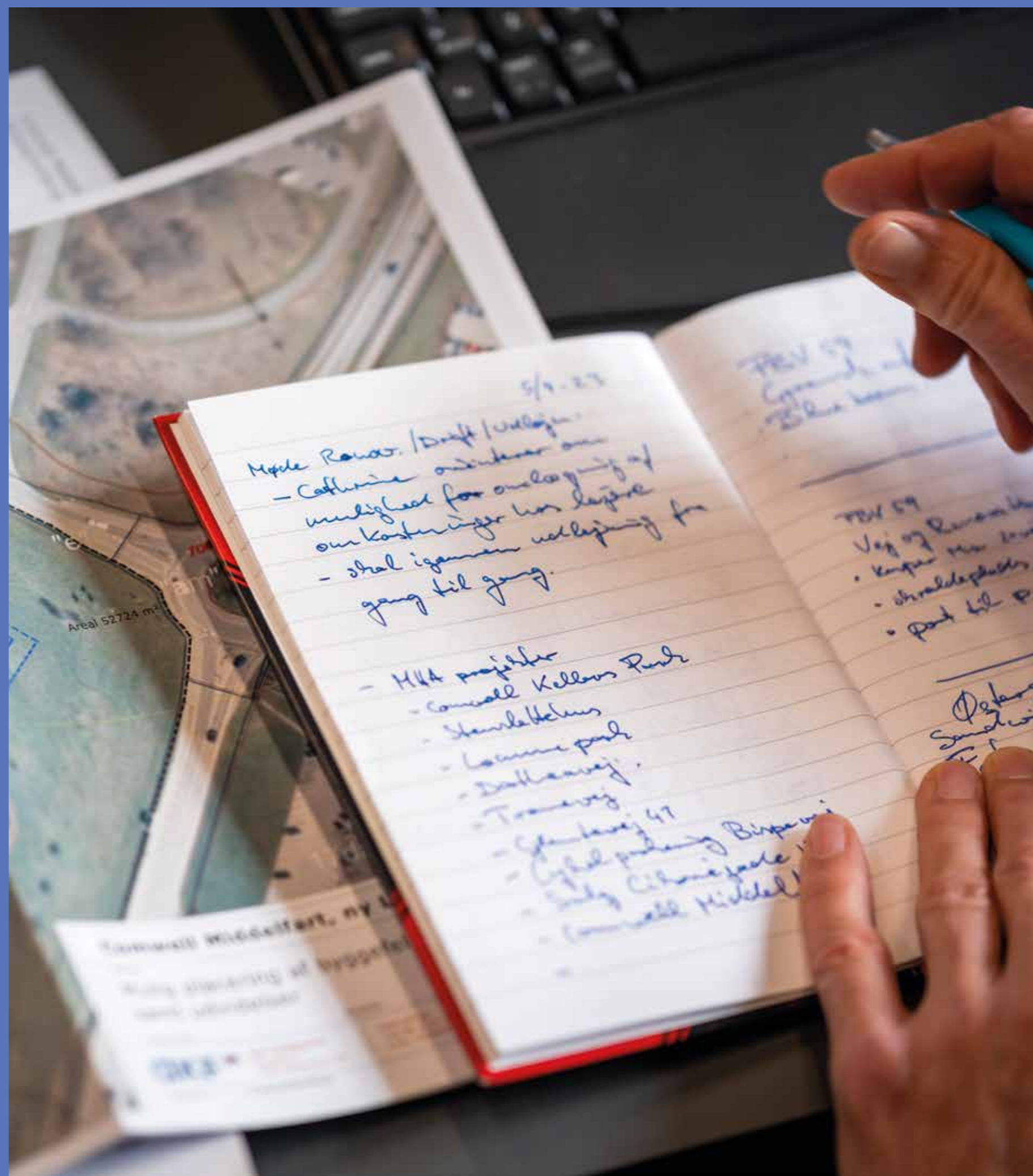
Overblik

Ejendomsoversigt	110
Fondsoversigt	114
Koncernoversigt	116
	118

Beretning

Vi gør status over vores præstationer og fremskridt i 2023, og præsenterer årets resultater og mest betydningsfulde milepæle.

CEO letter	6
Finansiell status for året	8
ESG-status for året	9
Hoved- og nøgletal	10
Regnskabsberetning	12
Vores forretning	18
2023 i glimt	20



Barske tider medfører udfordringer og nye muligheder

2023 har været et begivenhedsrigt år for AKF, præget af både udfordringer og nye muligheder. Trods globale konflikter, en udfordret ejendomsbranche, kreditstramninger og højere renter, er jeg glad for, at AKF fortsat står stærkt og igen har leveret et solidt resultat.

Vi afslutter 2023 med et årsresultat på 191,5 mio. kroner før skat. Vores egenkapital inkl. minoriteter efter skat er blevet forrentet med 5,6 procent, og vores solvens er igen i år blevet yderligere styrket. Et resultat, der ikke blot er et udtryk for vores evne til at håndtere de udfordringer, der møder os, men også et udtryk for vores medarbejderes kollektive engagement og dedikation.

I 2023 har vi succesfuldt færdiggjort og udlejet 187 lejligheder i Kirkebjerg Søpark og påbegyndt udlejningen af yderligere 162. Det markerer en vigtig milepæl i vores løbende bestræbelser på at udvide vores ejendomsportefølje og skabe levende lokalsamfund. Samarbejdet på tværs i AKF, fra byggeri til udlejning og indflytning, er en inspirerende demonstration af, hvad vi kan opnå, når vi løfter i flok, og det er i disse fælles bestræbelser, at vi virkelig viser AKF's styrke.

Byggeriet af 171 boliger i Grønnebro i Hvidovre er i fuld gang, og som følge af et godt samarbejde med vores entreprenører og fokus på regelmæssige rundringer og eftersyn, har vi kunnet fejre, at projektet siden start ikke har haft en eneste arbejdsulykke. Det er et klart mål på tværs af alle vores byggepladser; alle, der har deres gang der, skal føle sig trygge og vende sikkert hjem igen. Trods fremskridt, har vi oplevet uforudsete udfordringer på vores projekt på Frederiksborgvej, der afventer hånd-

tering, mens Smedeland i Hersted Industripark med sine 85.000 kvadratmeter bolig fortsat er under lokalplanudvikling. Vi har dog stadig masser at tage os til, og vi har flere spændende projekter i støbeskeen.

Samtidig har vores eksperimenter med innovative byggemetoder som halmbyggeri og 3D-printet beton, positioneret os som en frontløber for bæredygtig udvikling inden for byggeriet, hvilket har fået positiv opmærksomhed og anerkendelse i branchen.

I årets løb har vi desuden engageret os i flere vigtige initiativer. F.eks. har Realdania og Villum Fonden udvalgt AKF som en af ni bygherrer til at deltage i "Boligbyggeri fra 4 til 1 planet" og gå forrest i at udvikle fremtidens boligbyggeri, der sigter mod at reducere klimaaftrykket til en fjerdedel af den nuværende udledning. Her deltager vi med 13 rækkehuse i Kirkebjerg Søpark, der blandt andet bliver bygget af halm og træ. Desuden er vi, sammen med en række andre aktører i ejendomsbranchen, en af de drivende kræfter bag Real ESG. En gratis, open source ESG-rapporteringskabelon til hele branchens værdikæde, der skal sikre, at rapporteringen i ejendomsbranchen bliver transparent, konkret og sammenlignelig. Det er derfor også med stor glæde, at vi for første gang bruger Real ESG's skabelon i dette års ESG-rapportering.

I år var også året, hvor vi kunne fejre vores kultur- og aktivitetshus Kernens første fødselsdag. Tiden er fløjet afsted, og det føles næsten som i går, at Kernen åbnede sine døre for første gang. Kernen repræsenterer i dag et nyt og pulserende mødested i vores voksende boligområde i Kirkebjerg Søpark. Og det er vigtigt, for i AKF har vi en vision om at skabe mere end blot bygninger. Vi ønsker at skabe fællesskaber og fremme det gode naboskab i de områder, vi er en del af. Vi tror nemlig på, at et stærkt fællesskab kan være vejen til øget sammenhold, trivsel og tryghed for vores beboere, og samtidig være med til at forebygge ensomhed, som er en stigende udfordring i vores samfund. Af samme grund tager vi vores erfaringer fra Kernen med i vores kommende udviklingsprojekter.

En anden betydelig begivenhed i år har været salget af vores logistikportefølje, der udgjorde en af årets største ejendomshandler i Danmark. Handlen og en efterfølgende kapitalforhøjelse har ikke blot øget vores likviditet, men ligeledes givet os mulighed for at styrke vores position i markedet og åbnet døren for køb af nye ejendomme og igangsættelse af nye, spændende projekter. Det er afgørende med en sådan robusthed og manøvrerum i en tid, hvor usikkerheden til stadighed præger vores branche. Vi er derfor også stolte over fortsat at være blandt de mest solide ejendoms- og udviklingselskaber i Danmark blandt private aktører, der har mulighed for at gribe de chancer, der opstår.

Vores investeringsben har igen vist sig robust med gode afkast og en række vellykkede exits til følge, hvilket ligeledes har styrket vores likviditet gennem året og bidraget til vores økonomiske fundament.

Vi går 2024 i møde med en ydmyg optimisme og et realistisk sind. Vi har en god og solid position i markedet, men er velvidende om, at 2024 vil blive et udfordrende år blandt andet grundet et fortsat højt renteniveau kombineret med strammere kreditfaciliteter og øget afdrag på vores gæld. Det er dog ikke problemstillinger, som vi ikke tidligere har formået at klare os igennem, og vi ser derfor frem til at navigere igennem 2024 på bedste vis og fortsætte vores rejse mod en mere bæredygtig udvikling og succes.



Ino Dimsits
CEO i AKF



Finansiell status for året

Samlet omsætning for året, mio. kr.

2023	293,3
2022	832,5
2021	281,2

Omsætningen i 2022 var primært drevet af salg af henholdsvis restlejligheder og projektlejligheder.

Resultat før skat eksklusiv værdireguleringer af eksisterende portefølje, mio. kr.

2025-mål	300,0
2023	105,3
2022	368,5
2021	255,5

Resultat før skat eksklusive værdireguleringer er et udtryk for den værdi, der skabes i AKF.

Likviditet, mio. kr.

2025-mål	100,0
2023	413,0
2022	275,0
2021	324,0

Inklusiv trækingsretter.

Værdi af investeringsejendomme ekskl. udviklingsprojekter, mio. kr.

2025-mål	7.508,0
2023	5.385,6
2022	5.457,5
2021	4.974,7

Investeringsejendomme, der er de ejendomme, vi har et løbende cash flow på, beregnes til dagsværdi på balancedagen.

Ejendomsportefølje, m²

2025-mål	500.000
2023	234.612
2022	323.942
2021	280.571

Kvadratmeter ejendomme dækker vores lejbærende arealer ultimo året.

Egenkapitalforrentning (inkl. minoriteter) efter skat, pct.

2025-mål	8
2023	5,6
2022	13,2
2021	21,7

ESG-status for året

E Miljøansvar

Vores klimapåvirkninger (scope 1 og 2), ton CO₂e

2025-mål	<32
2023	42,2
2022	50,6
2021	41,3

Klimapåvirkninger fra byggeri (LCA), kg CO₂e/m²/år

2025-mål	<8
2023	9,8
2022	10,2
2021	9,7

Energi- og klimarenovering, total, stk.

2025-mål	>8
2023	1
2022	1
2021	-

S Socialt ansvar

Medarbejdetilfredshed, GPtW-score, pct.

2025-mål	>75
2023	80
2022	87
2021	75*

Lejertilfredshed for nybyg, NPS-score, pct.

2025-mål	>75
2023	64
2022	61
2021	66

Lejertilfredshed generelt, NPS-score, pct.

2025-mål	>75
2023	71
2022	65
2021	70**

G Ledelsesansvar

Ordentlighed efterleves i det daglige arbejde, GPtW-score, pct.

2025-mål	>95
2023	69
2022	80
2021	-

ESG-due diligence af byggematerialer, vægt-pct.

2025-mål	>75
2023	-
2022	-
2021	-

Klimarisikovurdering på ejendomme, pct.

2025-mål	100
2023	85
2022	86
2021	-

* Omregnet fra en score i intervallet 0-4.

** Ekskl. erhvervslejere.

Hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse

mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Nettoomsætning	293,3	832,5	281,2	220,4	277,0
Bruttoresultat	197,2	329,4	199,9	185,4	170,9
Driftsresultat	133,0	249,4	125,5	136,9	131,5
Resultat af finansielle poster	(27,7)	119,1	130,0	(8,0)	5,7
Resultat før dagsværdiregulering af ejendomme og skat	105,3	368,5	255,5	129,0	137,2
Resultat før skat	191,5	457,5	640,2	316,0	239,4
Årets resultat	186,2	395,8	538,7	245,2	206,9
Nøgletal					
Bruttomargin	67,2%	39,6%	71,1%	84,1%	61,7%
Nettomargin	63,5%	47,5%	191,5%	111,3%	74,7%
Resultat af ejendomsdrift- og udlejning før skat	139,9	298,2	414,3	279,7	153,0
Resultat af ejendomsudvikling før skat	38,0	63,6	107,6	40,4	53,3
Resultat af fondsinvesteringer før skat	43,5	150,7	163,6	21,5	47,5
Antal FTEer	76	72	61	53	47

Balance

mio. kr.	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Samlede aktiver	7.467,1	7.234,3	6.337,8	5.172,8	4.333,4
Investeringsejendomme og byggeprojekter	5.975,1	6.104,3	5.256,1	4.253,2	3.755,2
Samlet dagsværdiregulering	86,2	89,0	384,7	187,0	102,2
Egenkapital	3.359,0	3.239,0	2.747,1	2.213,3	1.889,0
Udbetalt udbytte	24,5	22,5	60,0	20,0	20,0
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(170,1)	360,0	(23,8)	24,4	107,2
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(296,3)	(517,7)	(457,6)	(392,0)	(559,8)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	606,5	52,2	430,5	572,0	432,9
Nøgletal					
Egenkapitalforrentning (ekskl. minoriteter) efter skat	4,0%	13,8%	22,3%	12,0%	11,3%
Egenkapitalforrentning (inkl. minoriteter) efter skat	5,6%	13,2%	21,7%	12,0%	11,5%
Soliditetsgrad	43,6%	40,7%	38,9%	38,1%	40,8%

Lejeindtægter, mio. kr.

2023	293,3
2022	274,1
2021	226,9

Projektsalg, mio. kr.

2023	0,0
2022	558,4
2021	54,3

Lejeindtægter genereret af AKF's lejebærende investeringsejendomme.

Soliditetsgrad, pct.

2025-mål	>30
2023	43,6
2022	40,7
2021	38,9

Tomgang, økonomisk, pct.

2023	2,7
2022	2,4
2021	3,3

Økonomisk tomgang er udtryk for lejeværdien af ikke-udlejede lejemål i forhold til den potentielle lejeværdi i alt. Opgjort pr. 31. december 2023 og 2022.

Et flot resultat i en svær tid

2023 har været et udfordrende år. Men selv i vanskelige tider har vi i AKF demonstreret vores styrke og evne til at eksekvere vores opgaver, og med 2023 bag os, ser vi nu optimistisk og godt forberedte frem mod 2024.

2023 har, sammenlignet med de seneste år, været markant anderledes. Mens 2022 var præget af betydelige lejestigninger som konsekvens af inflationen, hvilket understøttede ejendomsværdierne, har det vedvarende høje renteniveau og en faldende inflation i slutningen af 2023 haft den modsatte effekt. Trods disse udfordringer er vi alligevel kommet fornuftigt ud af året, hvilket især kan tilskrives vores strategiske beslutning om at sælge vores logistikportefølje. Med AKF's ejerskab af 51% af porteføljen og de øvrige aktionærs provenu, der i overvejende grad blev kanaliseret ind i AKF Holding A/S gennem en efterfølgende kapitalforhøjelse, har salget kombineret med en stærk drift, lav tomgang og gode investeringsafkast bidraget til et tilfredsstillende resultat og likviditet for 2023.

I AKF beskæftiger vi os inden for tre forretningsområder:

1. Ejendomsdrift og -udlejning
2. Ejendomsudvikling
3. Fondsinvesteringer

I 2023 påvirkede vores ejendomsdrift årets resultat med 140 mio. kroner sammenlignet med 298 mio. kroner i 2022. Dette resultat kan særligt tilskrives en robust underliggende drift. Dog har et stigende afkastkrav og den lavere inflation ved årets afslutning reduceret vores værdireguleringer i forhold til 2022. Dette til trods for at vi har realiseret en betydelig avance hidrørende salget af vores logistikejendomme.

Vi kunne i årets løb tilføje ca. 15.200 kvadratmeter fra to afsluttede byggefaser i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester

til vores portefølje, men grundet salget af vores logistikportefølje, der omfattede ca. 83.300 kvadratmeter, blev vores samlede ejendomsareal og -portefølje i 2023 reduceret.

I 2023 har vores projektudviklings- og byggeafdeling stået i spidsen for to større ejendomsudviklingsprojekter. Vores projekt, Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester, er i 2023 skredet planmæssigt frem. Vi har færdiggjort to byggefaser, der tilsammen rummer 187 lejemål og har en samlet størrelse på ca. 15.200 kvadratmeter. Med undtagelse af en enkelt lejlighed, der fungerer som prøvelejlighed i forbindelse med den sidste udlejningsfase, er samtlige lejemål udlejet. Tidligere har vi i Kirkebjerg Søpark været udfordrede af miljøforhold, ligesom forsinkede leverancer af materialer har påvirket projektets fremdrift og økonomi. Til gengæld har projektet kunnet drage fordel af lavere afkastkrav og væsentligt højere lejeindtægter end forventet. I 2024 forventes yderligere 162 lejligheder at stå klar til indflytning, hvilket bringer os tættere på færdiggørelsen af det samlede projekt.

Udover Kirkebjerg Søpark er vi i fuld gang med vores projekt i Hvidovre ved navn Grønnebro. Projektet omfatter 171 boliger og forventes klar til indflytning i 2025.

Resultatet af vores ejendomsudvikling udgør 38,0 mio. kroner i 2023 sammenlignet med 63,6 mio. kroner i 2022. Vores fondsinvesteringer genererede i 2023 et afkast på 43,5 mio. kroner, og i øjeblikket har vi investeringer i 17 fonde. Især salget af Mountain Top (Axcel), ICEpower (Industri Udvikling) og Tic Elkas (Dansk Ejerkapital) har spillet en afgørende rolle i vores investeringsresultat. Desuden formåede vi i 2023 at sælge vores datterselskab,

En del af AKF's nu fra-solgte logistikportefølje i Storkøbenhavn.

Oreco, som specialiserer sig inden for gas- og tankrensningsanlæg. Gevinsten ved salget af aktierne udgør 8,7 mio. kroner.

Et tilfredsstillende resultat

Vores omsætningsudvikling fra 2022 til 2023 skal forstås i konteksten af, at vi i 2022 solgte både restlejligheder og hovedparten af projektlejlighederne i vores tidligere udviklingsprojekt, Søbakkehusene, i Nærheden i Hede- husene. I 2023 har vi hverken solgt restlejligheder eller projektlejligheder. Til gengæld har vi oplevet en stigende lejeindtægt, der kan tilskrives flere faktorer, herunder en gennemsnitlig større ejendomsportefølje i løbet af året, fuldårseffekter af ejendomme, som blev erhvervet eller udviklet i 2022, lav tomgang samt inflationsregulering af lejeniveauerne.

Tomgangen på tværs af vores ejendomssegmenter har været jævn gennem året. Den økonomiske tomgang udgjorde således 2,7% pr. 31. december 2023 sammenlignet med 2,4% pr. 31. december 2022. Tomgangsprocentens lave niveau kan igen i år tilskrives en stabil efterspørgsel, men i høj grad også vores interne udlejningsafdeling samt et generelt højt kvalitetsniveau i vores nybyggerier. I løbet af året har vi registreret 285 fraflytninger, heraf 236 boligraflytninger og 49 erhvervsraflytninger. Til sammenligning var antallet af fraflytninger i 2022 264. Den samlede ejendomsportefølje bestod pr. 31. december 2023 af 1.422 lejemål sammenlignet med 1.373 lejemål pr. 31. december 2022.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver relaterer sig til kapitalisering af lønomkostninger til vores projektudviklings- og byggeafdeling på relevante projekter. Lønomkostningerne balanceføres som en del af kostprisen på opførelsen og følger antallet af igangværende byggerier og projekter samt forholdet mellem fag- og totalentrepriser.

Ejendomsomkostninger vedrører omkostninger til forsyning, forsikring, ejendomsskat og vedligeholdelse. De øgede omkostninger i 2023 kan tilskrives væksten i det samlede kvadratmeterantal, inflation samt svingninger fra år til år i antallet af større vedligeholdelsesprojekter. Antallet af fuldtidsansatte øgedes i 2023 med 4 personer. De nyansatte er hovedsageligt tilknyttet vores drifts- og renoveringsafdeling. Vores driftsafdeling varetager løbende servicering af vores ejendomme, og med en voksende ejendomsportefølje øges behovet naturligt for flere driftsmedarbejdere.

Dagsværdireguleringer vedrører både vores eksisterende ejendomsportefølje og resultaterne af vores ejendomsudviklingsprojekter. I 2023 blev værdien af vores eksisterende ejendomsportefølje reguleret med 71,7 mio. kroner. Dagsværdireguleringerne af vores eksisterende ejendomme skyldes betydelige stigninger i lejeindtægterne, selvom dette modvirkes af et øget afkastkrav. Forbedret indtjening fra §19.2-renoveringer og forhøjede lejeniveauer på nye kontrakter har ligeledes en positiv effekt. Derudover inkluderer dagsværdireguleringerne resultaterne af de af vores ejendomsudviklingsprojekter, der blev færdiggjort i 2023 og føjet til vores udlejningsportefølje.

En balance i fortsat vækst

Vores aktiver steg fra 7,2 mia. kroner i 2022 til 7,5 mia. kroner i 2023. Denne stigning skyldes hovedsageligt en forøgelse af tilgodehavender hidrørende for deponering i forbindelse med køb af nye ejendomme. De materielle anlægsaktiver omfatter primært investeringsejendomme, herunder værdien af igangværende byggeprojekter. Frasalg af ejendomme resulterer i en reduktion af aktiver med 742 mio. kroner, mens dags værdireguleringer bidrager med 71,7 mio. kroner.

Igangværende byggeprojekter vedrører følgende ejendomsudviklingsprojekter:

Kirkebjerg Søpark

Tilgang i året: 304,9 mio. kroner

Grønnebro

Tilgang i året: 133,7 mio. kroner

Frederiksborgvej

Tilgang i året: 12,3 mio. kroner

Vores finansielle anlægsaktiver er øget som følge af dagsværdien af værdireguleringer af eksisterende porteføljevirkomheder i de fonde, hvor vi har investeringer. Der er erhvervet 13 nye porteføljevirkomheder, mens 5 virksomheder er blevet frasolgt.

Varelageret steg fra 18,0 mio. kroner ved udgangen af 2022 til 25,7 mio. kroner i 2023. Denne stigning kan tilskrives udviklingen i vores projekt Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester, hvor vi opfører 40 rækkehuse med henblik på salg med indflytning i begyndelsen af 2025.



Øverst: Jann Aune, afdelings- og projektudviklingschef i AKF. Nederst: Isabella Rosenstand, financial business controller, Alexander Thorsen, senior financial business controller, og Ann-Sofie Østberg Bjergby, CFO, fra AKF's økonomiafdeling.



Igangværende arbejde på AKF's byggeplads i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

tilskrives salget af vores logistikportefølje og den efterfølgende kapitalforhøjelse. Desuden har vores fondsinvesteringer igen i år bidraget væsentligt til at opretholde vores likvide beredskab, mens den ordinære drift har været udfordret af stigende renteudgifter og reducerede belåningsgrader som følge af kritiske legeberegninger. Egenkapitalfinansieringen, især af vores projekt Grønnebro i Hvidovre, har påvirket vores likviditet betydeligt. I løbet af 2023 har vi betalt 459,2 mio. kroner relateret til igangværende ejendomsudviklingsprojekter, hvoraf 206 mio. kroner er blevet trukket via byggelån.

2024-prognose: Mere stabilitet

Mens vi i 2022 var begunstiget af stigende lejeniveauer, som påvirkede vores ejendomsvurderinger positivt, og i 2023 af salget af vores logistikportefølje og den efterfølgende kapitalforhøjelse, forventer vi ikke tilsvarende forhold i 2024. Ved årets start har vi købt fem ejendomme, herunder tre boligejendomme i København, en erhvervs-ejendom i Hvidovre og en hotelejendom i Køge. Desuden vil vi færdiggøre den sidste udlejningsetape af Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester. Dette vil samlet set øge vores lejeindtægter i 2024, men samtidig binde kapital.

Vi forventer generelt, at de stigende renter og de deraf afledte fald i dagsværdier, som vi har oplevet de senere år, vil stabilisere sig i 2024. På baggrund af den vedvarende efterspørgsel efter boliger i og omkring København, forudser vi et fortsat lavt tomgangsniveau og stigende lejeniveauer. I 2024 vil vi drage fordel af de førnævnte faktorer i form af et lavt tomgangsniveau, stigende lejeniveauer ved genudlejning og moderniseringsinitiativer, dog modsvaret af en fuldårseffekt for salget af vores logistikportefølje.

Vi forventer, at vores fondsinvesteringer vil generere et afkast på omkring 5% i 2024.

Afslutningsvist forventer vi et resultat i 2024 før skat og dagsværdiregulering af eksisterende ejendomme i intervallet mellem 140-170 mio. kroner.

Begivenheder efter balancedagen

Vi har i starten af 2024 erhvervet fire ejendomme samt købt et selskab.

Der er ikke herudover efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

I 2023 faldt vores samlede realkreditforpligtelser med 56,9 mio. kroner. Dette er resultatet af afdrag på eksisterende gæld, indfrielse af realkreditlån i vores frasolgte logistikejendomme, men modsvaret af slutfinansiering af vores ejendomsudviklingsprojekt, Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester. Med hensyn til den samlede aktivmasse betyder udviklingen i realkreditfinansieringen, at vores soliditetsgrad er steget fra 40,7% i 2022 til 43,6% i 2023.

Vi benytter finansielle instrumenter i form af renteswaps til delvist at sikre renten på vores variabelt forrentede bank- og realkreditlån. Vores mål er, at varigheden af den rentebærende gæld skal ligge mellem 5-7 år. Aktuelt ligger varigheden i intervallet 1-9 år. Grundet forventede rentefald er markedsværdien af de indgåede renteswaps faldet med 67,4 mio. kroner fra udgangen af 2022 til udgangen af 2023, hvor markedsværdien nu udgør 120,1 mio. kroner. Ændringerne i markedsværdien for året er bundet på vores egenkapital.

En forbedret likviditet

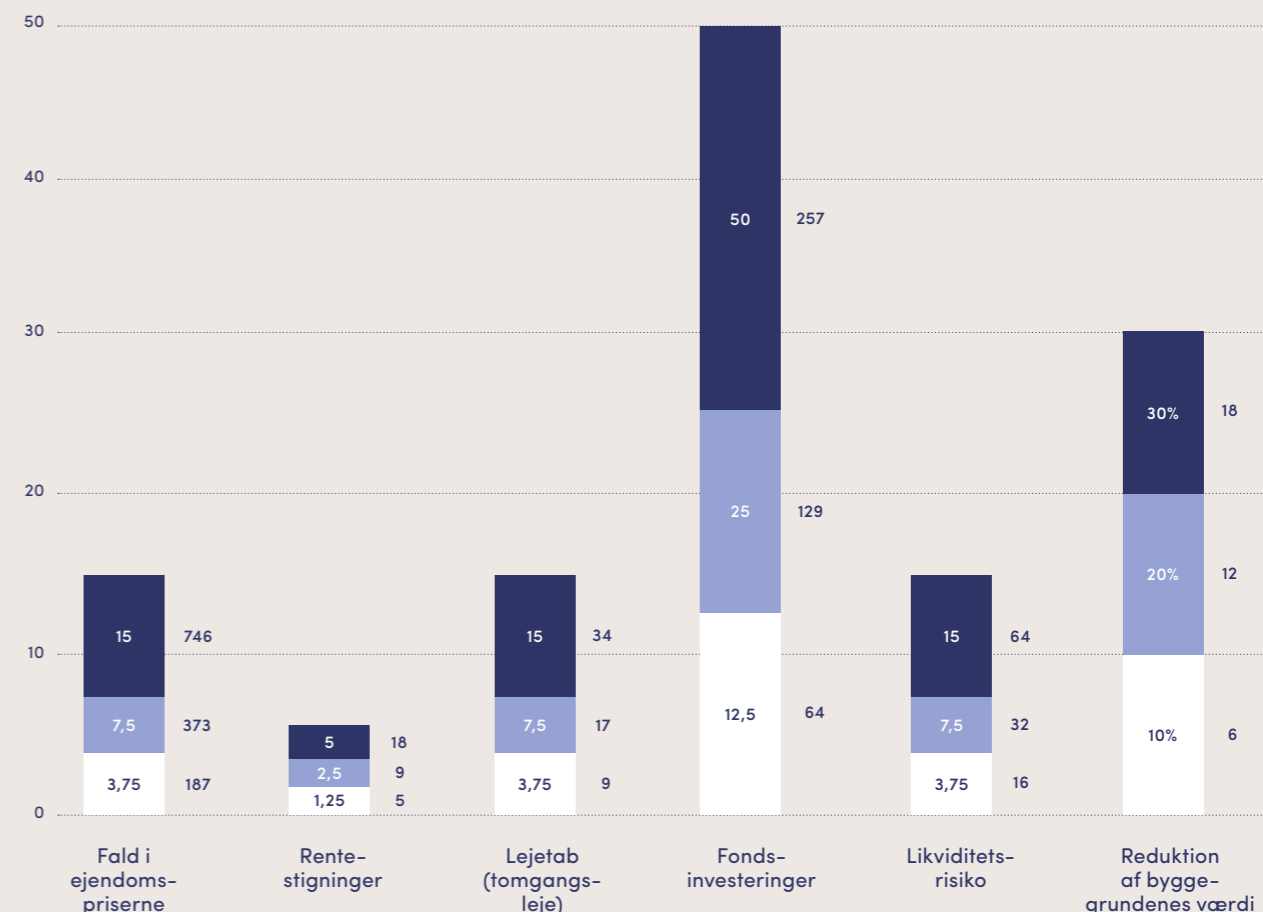
Pr. 31. december 2023 råder vi over likvider og trækingsretter for et samlet beløb af 413,0 mio. kroner sammenlignet med 275,0 mio. kroner i 2022. Dette repræsenterer en forbedring af vores likviditet med 138,0 mio. kroner siden den 31. december 2022. Forbedringen kan primært

Stresstest på identificerede risici, pct./mio. kr.

Stresstesten viser de primært identificerede risici i AKF, samt deres påvirkning ved forskellige procentuelle ændringer. Testen viser f.eks. at i et scenarie, hvor ejendomspriserne falder med 15%, vil vi realisere et tab på 746 mio. kroner.

I et scenarie, hvor alle risici har et højt udfald, falder vores soliditet til 31,3%. Ved lav og middel risikoudfald vil vores soliditet variere fra 40,9%-38,0% til sammenligning med en soliditet pr. 31.12.2023 på 43,6%.

- Udfald ved høj risiko, pct. (mio. kr.)
Soliditet: 31,3%
- Udfald ved mellem risiko, pct. (mio. kr.)
Soliditet: 38,0%
- Udfald ved lav risiko, pct. (mio. kr.)
Soliditet: 40,9%



Vores forretning



EJENDOMSDRIFT OG -UDLEJNING

I AKF driver, administrerer og udlejer vi bolig- og erhvervsjendomme. Vi har en diversificeret ejendomsportefølje bestående af både butik-, hotel-, kontor- og logistiklejemål, samt lejeboliger. Vores interne drifts-, renoverings-, administrations- og udlejningsafdeling lægger hver dag alle kræfter i for at tage hånd om både vores ejendomme og lejere.

Se vores ejendomsversigt på s. 114



EJENDOMSUDVIKLING

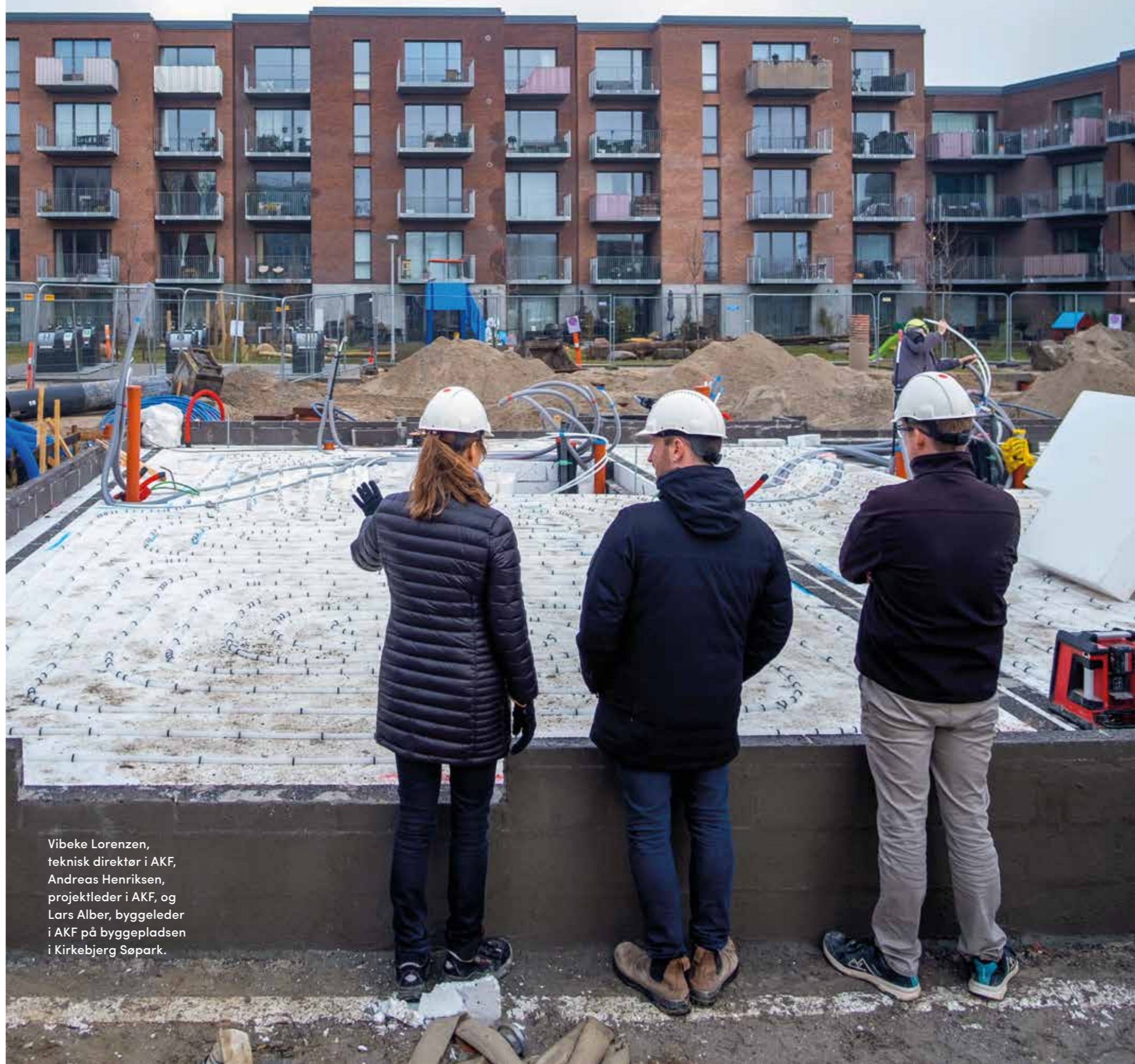
Med egen projektudviklingsafdeling finder og udvikler vi selv nye ejendomsudviklingsprojekter. På denne måde sikrer vi udvidelse af vores portefølje med boliger og erhvervslejemål, der lever op til nutidens krav til et godt familie- og arbejdsliv. Vores ejendomsudviklingsprojekter opføres af enten total- eller fagentreprenører og styres i begge henseender af vores interne byggeafdeling.



FONDSINVESTERING

I AKF investerer vi direkte såvel som indirekte via danske kapitalfonde og eget investerings-selskab. Med vores investeringer ønsker vi at bidrage med ansvarlig, risikovillig kapital og lånekapital til først og fremmest danske vækst- og erhvervsvirksomheder.

Se vores fondsoversigt på s. 118



Vibeke Lorenzen,
teknisk direktør i AKF,
Andreas Henriksen,
projektleder i AKF, og
Lars Alber, byggeleder
i AKF på byggepladsen
i Kirkebjerg Søpark.

2023 i glimt

Januar

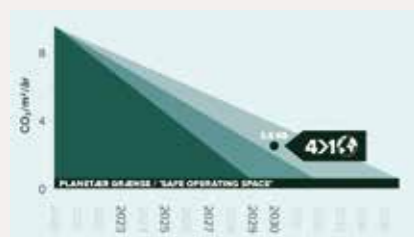
Energispring

AKF bliver partner i Københavns Kommunes Energispring, der samarbejder om at reducere bygningers energiforbrug.



4 til 1 Planet

AKF tilslutter sig initiativet "4 til 1 Planet", der arbejder for at udvikle løsninger og opføre eksempler på sunde og attraktive boliger med ambitioner om at reducere det samlede klimaaftryk fra nybyggeri med 75% inden 2030.



Investorerens Bæredygtighedsnetværk

AKF bliver partner i Investorerens Bæredygtighedsnetværk under Rådet for Bæredygtigt Byggeri, der arbejder for at gøre Danmark til et foregangsland, der kan udbrede grønne løsninger, viden og produkter til hele verden.



Februar

DGNB-guld præcertificering

Lunden i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester præcertificeres til DGNB-guld.



Intern lederuddannelse

AKF udvikler internt lederuddannelsesforløb, som alle ledere i AKF skal gennemgå for at sikre god ledelse på tværs af organisationen.

Investering i Axcel VII

AKF investerer i Axcel VII, der har til formål at skabe sunde virksomheder i vækst og sikre stærke afkast til deres investorer.

April

Investering i Home.Earth

AKF investerer i Home.Earth, der arbejder for at udvikle bysamfund med fokus på inklusivitet, levestandard og bæredygtighed.



Maj

Boliger klar til indflytning i Kirkebjerg Søpark

83 lejeboliger står klar til indflytning i Terrassen i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

Renovering af Glentevej

AKF's ejendom på Glentevej 45-51 i København NV renoveres med efterisolering af facade og etablering af grønne tage.



Juni

Salg af datterselskab

AKF sælger Oresco.



Juli

Boliger klar til indflytning i Kirkebjerg Søpark

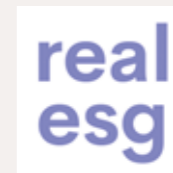
125 lejeboliger klar til indflytning i Bakkerne i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.



August

Lancering af Real ESG-samarbejde

AKF opstarter i samarbejde med flere markante aktører i ejendomsbranchen initiativet Real ESG – The Real Estate Reporting Framework, for at udvikle et ESG-rapporteringsværktøj til ejendomsbranchen.



Beboerguide

AKF lancerer ny beboerguide, der skal gøre det nemmere for boliglejere at få mest muligt ud af deres AKF-bolig.

Fra diesel til elbiler

AKF udskifter samtlige driftsbiler fra konventionelle biler til elbiler.

Første spadestik på Grønnebro i Hvidovre

AKF tager første spadestik på udviklingsprojektet Grønnebro i Hvidovre, der kommer til at bestå af 171 boliger, grønne områder, dagligvarebutik og fælleshus.

September

Første halmbyggeri færdiggjort

Kirkebjerg Søparks to halmbygninger, der skal bruges til vaskeri, vicevært-kontor, værksted og gæsteværelse, færdiggøres.

Kernen fylder 1 år

AKF's aktivitets- og kulturhus, Kernen, i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester, fejrer 1-års fødselsdag.

Åbning af padelbane

AKF åbner padelbane på taget af Kernen i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.



Renovering af Comwell Middelfart færdiggøres

AKF færdiggør renovering af Comwell Middelfart, der med renoveringen har fået to nye konferencelokaler, nye facader samt ombygget bar, receptionsområde og restaurant.

Rejsegilde for Lunden i Kirkebjerg Søpark

AKF fejrer rejsegilde for 162 boliger i Lunden, det sidste etagebyggeri i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

Oktober

Salg af logistikportefølje

AKF sælger logistikportefølje bestående af ti ejendomme i en af årets største ejendomshandler i Danmark.

3D-printning af fælleshus

AKF 3D-printer fælleshus til motionsrum, træningslokale og fællesvaskeri i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

Det bæredygtige Element

Kirstine Bendtsen, projektudvikler i AKF, nomineres til årets ildsjæl til Det Bæredygtige Element ved Building Green 2023.

Optimering af varmecentraler

AKF opstarter optimering af varmecentraler i AKF-ejendomme.



Investering i BA Technologies

AKF's delvist ejede investeringsselskab Licuno investerer i BA Technologies, der tilbyder intelligent målerudstyr.

Arkitekturhovedstad 2023

AKF deltager i fejringen af København som årets arkitekturhovedstad og giver sit bud på fremtidens boligområde med Kirkebjerg Søpark og Kerne i Brøndbyvester som eksempel.

November

Kapitalforhøjelse

AKF får tilhørt ekstra likviditet som følge af kapitalforhøjelse efter salget af logistikporteføljen.

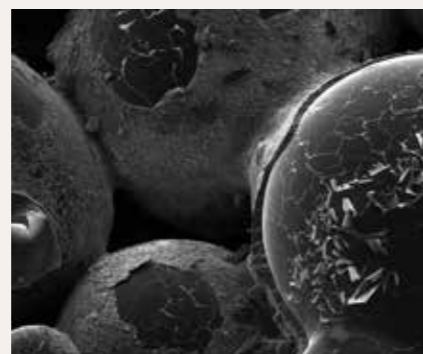
Reduction Roadmap

AKF støtter Reduction Roadmap, der arbejder for, at politiske emissionskrav skal afspejle klimavidenskaben i 2025, så hele byggeindustrien sammen forpligtes til at bygge inden for Paris-aftalen.



Leverance af bakteriegroet beton

AKF modtager de første danskproducerede fliser i bakteriegroet beton fra Biomassen, som AKF er investor i, til brug i fælleshuse i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.



December

Udlejningsstart i Kirkebjerg Søpark

Udlejning af 162 boliger i Lunden i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester igangsættes.

Ejendoms køb

AKF indgår aftale om køb af fire ejendomme af AL Bank beliggende i Københavnsområdet.

Ejendoms køb

AKF indgår aftale om køb af Comwell Køge Strand.

Svanemærke-licens til rækkehuse

AKF modtager Svanemærkelicens til rækkehusbyggeri i Søstien i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

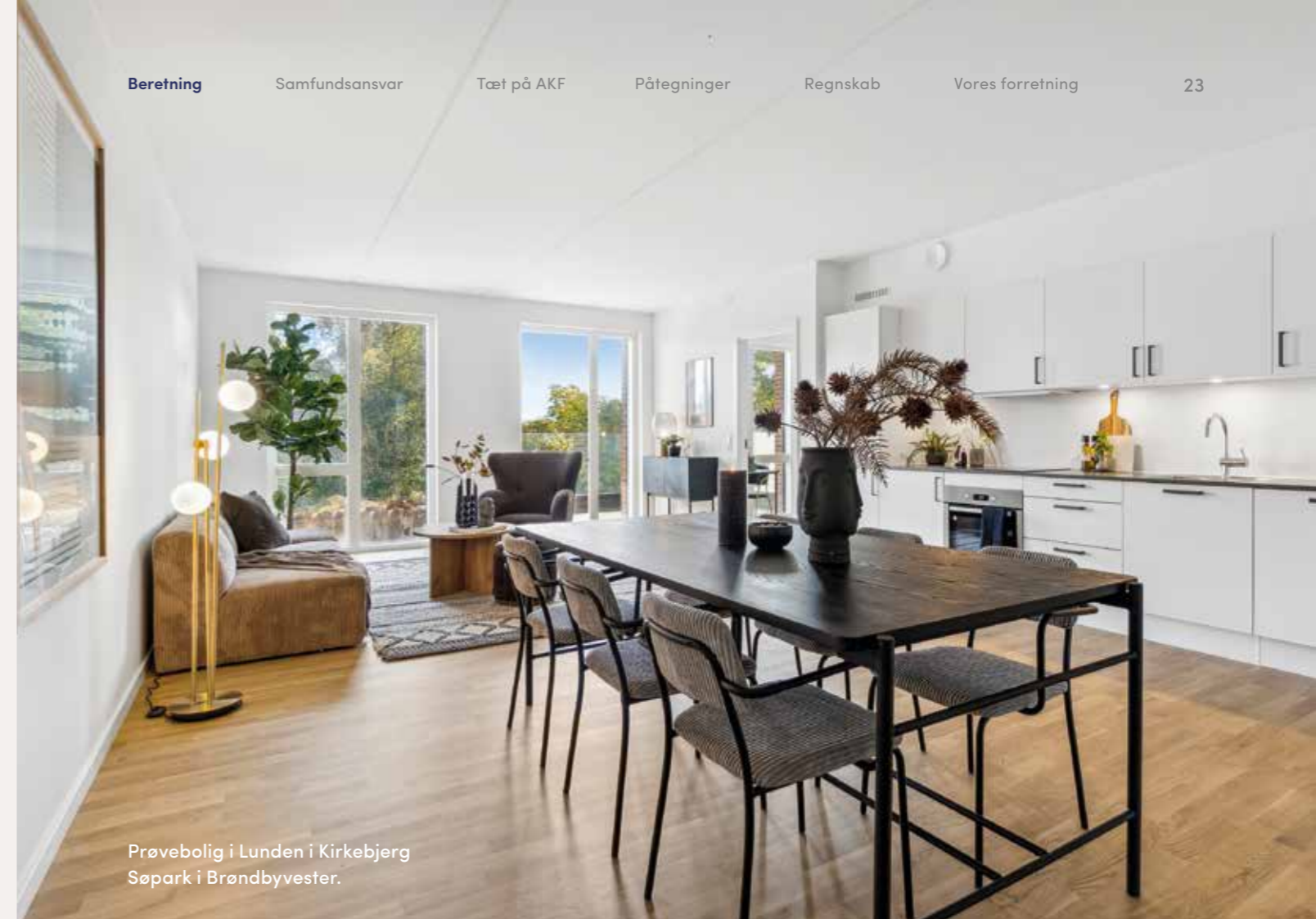


DGNB-guldcertificering

AKF's hovedkontor modtager DGNB-guldcertificering for bygninger i drift.

Renovering af Bygmestervej

AKF's ejendom på Bygmestervej 5 i København NV renoveres med nye vinduer og ventilation.



Prøvebolig i Lunden i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.



AKF's ny erhvervede hotelejeendom Comwell Køge Strand i Køge.

Samfunds- ansvar

Vi deler vores bæredygtighedsstrategi, konkrete initiativer og mål for vores arbejde for en mere bæredygtig fremtid. Få desuden indblik i årets ESG-indsatser og -resultater.

Vores bæredygtighedsstrategi	26
Miljøansvar	28
Socialt ansvar	36
Ledelsesansvar	42
ESG-nøgletal	48
Anvendt ESG-regnskabspraksis	55



Christian Gjessing Bruun, ESG- og bæredygtighedschef i AKF, Andreas Henriksen, projektleder i AKF, og Kirstine Bendtsen, projektudvikler i AKF.

Vores bæredygtighedsstrategi

I AKF sætter vi barren højt for vores medvirken til den grønne omstilling. Det er altafgørende for både vores egen fremtidige succes og for vores omgivelser, at vi tager et ansvar.

Derfor skal vi ikke blot følge med tidsånden og omgivelsernes voksende forventninger, men gå forrest og præge udviklingen i en positiv retning. Det har vi en position til, og det forpligter.

Som følge heraf er samfundsansvar blevet en integreret del af vores virksomhedsstrategi, hvor bæredygtighed spiller en væsentlig rolle i vores ansvarlige og ordentlige virksomhedsførelse. Vores bæredygtighedsmål dækker derfor hele vores virksomhed, og således både vores arbejdsplads, ejendomsudvikling og -drift, samt fonds- og virksomhedsinvesteringer.

Med vores bæredygtighedsstrategi forpligter vi os til at arbejde hårdt, systematisk og med fokus på udvalgte områder, hvor vi har mulighed for at skabe stor effekt og for at tage lederskab på udviklingen af fremtidens løsninger.

E

Miljøansvar

Vi vil minimere vores klima- og miljøpåvirkninger ved at:

- E1 Nedbringe klimapåvirkninger fra byggeri og drift
- E2 Energoptimere og anvende vedvarende energikilder
- E3 Prioritere miljøvenlige og fornybare ressourcer
- E4 Genbruge, genanvende og minimere spild
- E5 Skabe grønne og biodiverse områder

S

Socialt ansvar

Vi vil skabe fællesskaber og arbejdspladser ved at:

- S1 Invitere til og facilitere fællesskaber
- S2 Skabe rammerne for at kunne deles om mere
- S3 Udvikle trygge, aktive og levende områder
- S4 Sikre sunde ejendomme med plads til at være
- S5 Skabe attraktive jobs med udviklingsmuligheder

G

Ledelsesansvar

Vi vil sikre en ansvarlig selskabsledelse ved at:

- G1 Opretholde ordentlighed og høj forretningsetik
- G2 Digitalisere og effektivisere processer
- G3 Være datadrevne og foretage langsigtede valg
- G4 Kræve, at samarbejdspartnere tager samfundsansvar
- G5 Indgå i strategiske samarbejder og investeringer

E Miljøansvar

Vi vil minimere vores klima- og miljøpåvirkninger

I AKF vil vi reducere vores negative klimaaftryk og dette gælder både vores direkte og indirekte klimapåvirkninger. Vi har derfor et stort fokus på at få kortlagt vores samlede klimaaftryk, og vi tænker den grønne omstilling ind i alle aspekter af vores virksomhed, projekter og samarbejdspartneres arbejde - fra start til slut.

Vores klimaaftryk (GHG-regnskab), ton CO₂e

OPSTRØMSAKTIVITETER

VORES MEDANSVAR

SCOPE 3

EGNE AKTIVITETER

DIREKTE ANSVAR

SCOPE 1

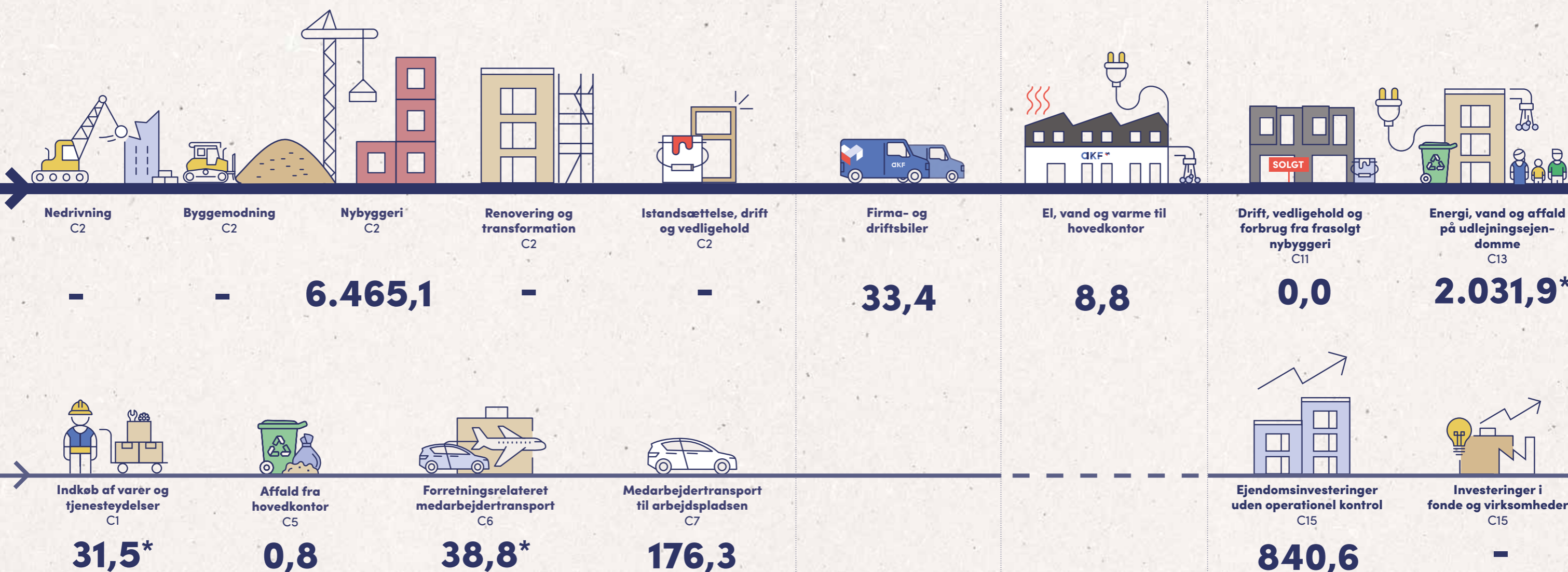
INDIREKTE ANSVAR

SCOPE 2

NEDSTRØMSAKTIVITETER

VORES MEDANSVAR

SCOPE 3

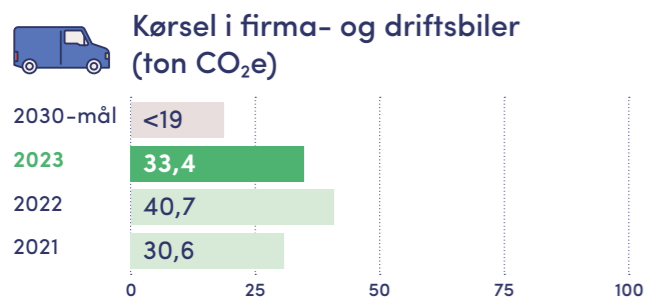


*Der mangler data på dele af klimaaftrykket i denne GHG-kategori



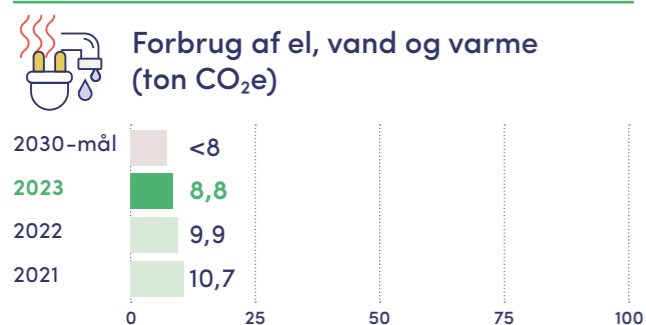
Klimapåvirkninger fra byggeri og drift

SCOPE 1: VORES DIREKTE KLIMAPÅVIRKNING



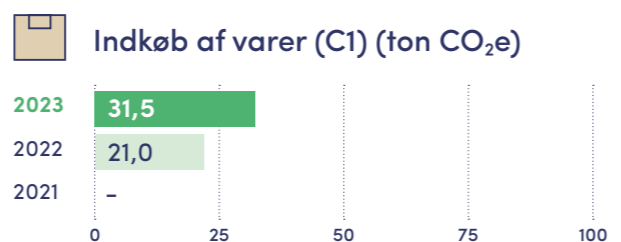
Vi har i 2023 udskiftet vores 11 dieseldrevne driftsbiler til eldrevne biler. Vi har desuden en delebil, der kører på el, og derudover har vi udskiftet den ene af vores to firma-biler med en elbil.

SCOPE 2: VORES INDIREKTE KLIMAPÅVIRKNING

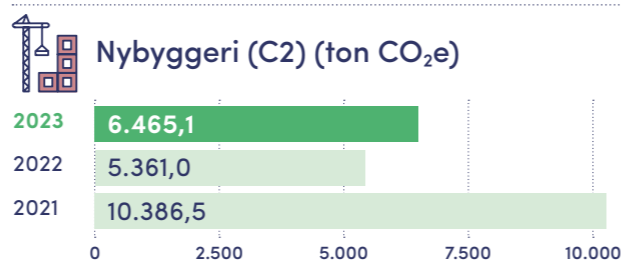


Vi har i løbet af 2022 og 2023 energirenoveret og bygget til på vores hovedkontor. Samtidig har vi bl.a. installeret køl, solceller og ladestandere. Vi har desuden opsat indeklimamålere i alle lokaler, så vi f.eks. kan monitorere temperatur, luftkvalitet, belægningsgrad og støj.

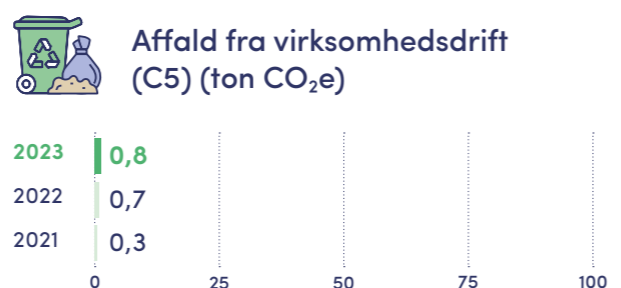
SCOPE 3: ØVRIGE INDIREKTE KLIMAPÅVIRKNINGER



Vi har i øjeblikket kun estimeret vores klimapåvirkninger forbundet med indkøb af kontorelektronik. Derfor vil vi tilstræbe at kortlægge indkøb af øvrige fysiske varer, samt serviceydelser, såsom ejendomsadministration og -udlejning, serviceleverandører og rådgivere.

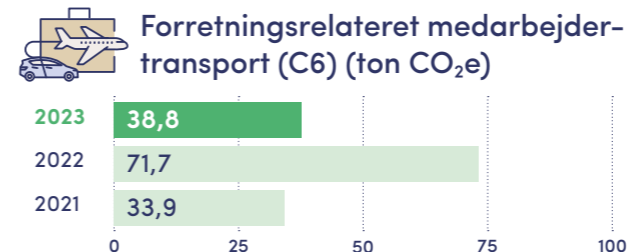


Vi har kortlagt vores totale klimapåvirkninger forbundet med nybyggeri, som er meget afhængig af det byggede antal kvadratmeter. Vi tilstræber også at estimere vores klimapåvirkninger forbundet med nedrivning, byggemodning, renovering, istandsættelser, drift og vedligehold. For at reducere vores klimapåvirkninger i nybyggeri, vil vi prioritere anvendelse af biobaserede, fornybare og genanvendte materialer i vores byggerier. Vi har desuden et mål om at have fossilfrie byggepladser inden 2040.

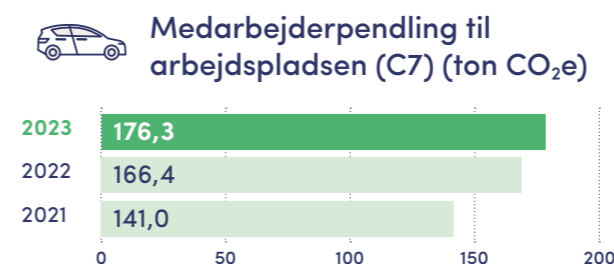


Vi har i 2023 udvidet vores affaldssortering med flere fraktioner og vi har løbende opsat nudging-kommunikation, der skal forbedre sorteringen. Vi har nu 12 forskellige affaldsfraktioner på vores hovedkontor.

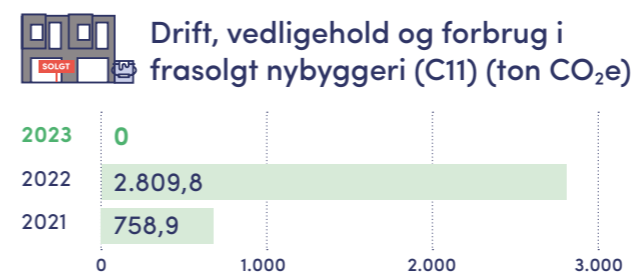
SCOPE 3 (fortsat)



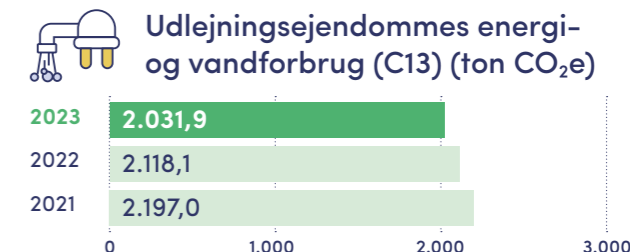
Vi har estimeret vores klimapåvirkninger fra bil-, fly- og færgetransport. For at reducere vores aftryk fra biltrafik har vi etableret ladestandere til femten parkeringspladser på vores hovedkontor. For at tilskynde brug af cykler, stiller vi både cykler og elcykler til rådighed for vores medarbejdere i arbejdstiden, til forretningsrelaterede formål. Vi har desuden en delebil, der kører på el, og vi forsøger at reducere behovet for flytransport.



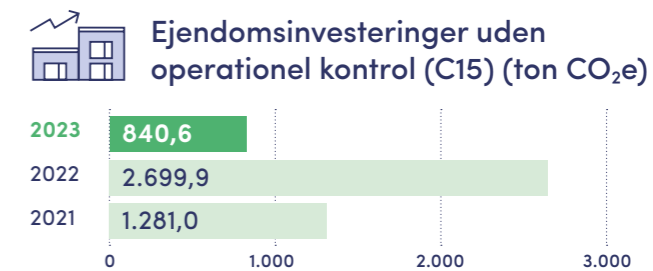
Vores hovedkontor er tæt på både busser, tog og metro, ligesom placeringen også er god for medarbejdere, der ankommer på cykel. Vi har installeret ladestandere til elbiler og vi støtter en fleksibel arbejdskultur med mulighed for fleksible arbejdstider og hjemmearbejde.



Når vi bygger nyt til f.eks. projektsalg, er vi indirekte ansvarlige for klimapåvirkningerne over bygningens samlede levetid. Vi har derfor estimeret klimaaftrykket for drift og vedligehold, samt energi- og vandforbrug i ejendommenes teoretiske levetid. I 2023 har vi ikke frasolgt noget nybyggeri.

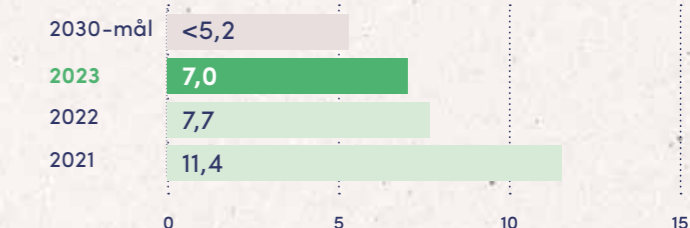


Vi estimerer klimapåvirkningerne fra forbrug af energi og vand på vores ejendomme og vi har et mål om også at kortlægge klimapåvirkningerne fra ejendommens affaldsgenerering.



Vi har kortlagt klimapåvirkningerne fra byggeri, samt energi- og vandforbrug i vores ejendomme uden operationel kontrol. Vi tilstræber at få estimeret klimapåvirkninger fra vores investeringer i virksomheder og fonde.

Klimapåvirkning fra vores ejendomme i drift (kg CO₂e/m²)

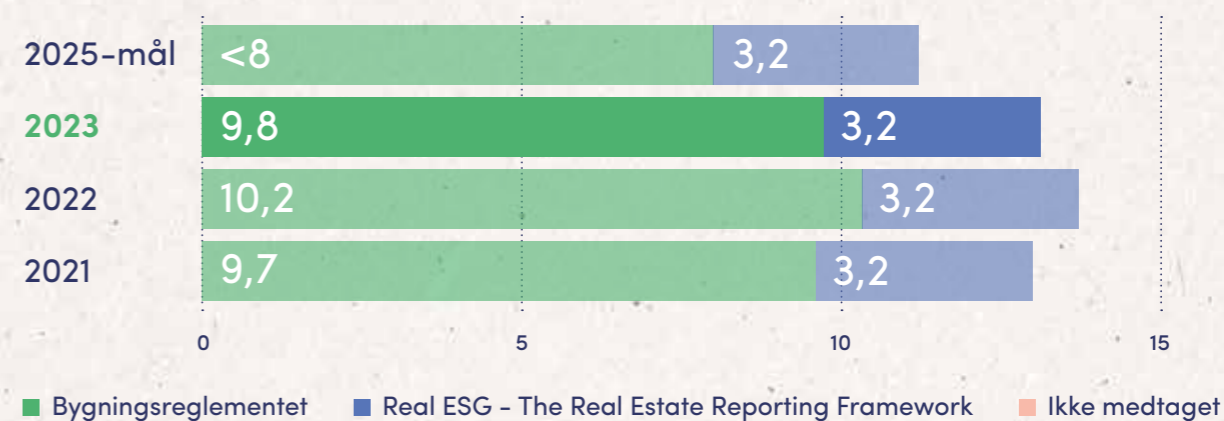


Det relative klimaaftryk fra vores udlejningsejendomme er bestemt ud fra ejendommens el-, varme-, køl- og vandforbrug. I AKF har vi en ejendomsportefølje med en del ældre ejendomme med store potentialer for energioptimeringer og installation af vedvarende energikilder. Vi renoverer og energieffektiviserer derfor løbende vores udlejningsejendomme, ligesom vi udvikler vores nye ejendomme med fokus på et lavt energiforbrug.

E1 Klimapåvirkning fra vores nybyggeri

I AKF arbejder vi hårdt for at nedbringe vores reelle klimapåvirkninger fra nybyggeri, og vi bestræber os derfor på at estimere hele klimaaftrykket fra vores udviklingsprojekter. Det relative klimaaftryk fra vores byggeri er baseret på arealvægtede LCA'er på de etaper af vores byggerier, der er afsluttet i det givne regnskabsår.

Klimapåvirkning fra vores nybyggeri (kg CO₂e/m²/år)



Produktion

5,3 + 0,0
kg CO₂e/m²/år

- Udvinning af råstoffer (A1)
- Transport (A2)
- Materialeproduktion (A3)

Byggeproces

0,0 + 1,8
kg CO₂e/m²/år

- Transport (A4)
- Opførelse og montering (A5)

Brug

3,7 + 1,2
kg CO₂e/m²/år

- Brug (B1)
- Vedligehold (B2)
- Reparation (B3)
- Udskiftning (B4)
- Renovering (B5)
- Energiforbrug (B6)
- Vandforbrug (B7)

Endt levetid

0,8 + 0,2
kg CO₂e/m²/år

- Nedrivning (C1)
- Transport (C2)
- Affaldsbehandling (C3)
- Bortskaffelse (C4)

Genanvendelse

- Genvinding i materialeproduktion (D)

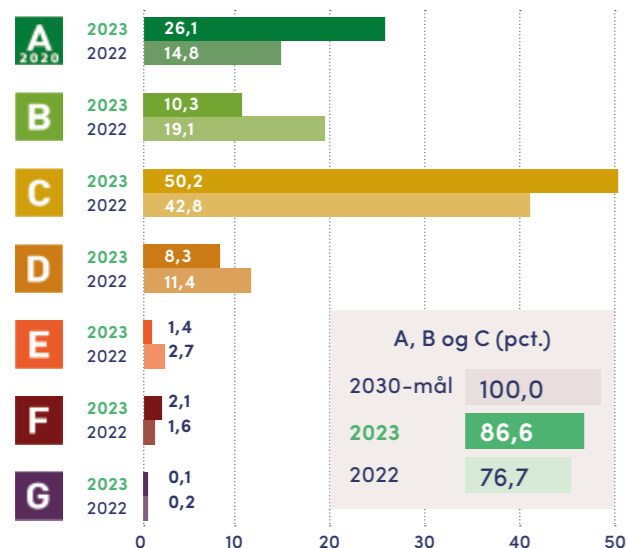
Genbrug

- Direkte genanvendelse i byggeproces (D)

Ifølge Bygningsreglementet skal nye bygningers klimapåvirkninger eftervises ved en LCA-beregning med en 50-årig betragtningsperiode. I Bygningsreglementets beregning skal kun produktionsfasen, samt dele af brugsfasen og endt levetid indgå. Vi ønsker dog at kunne estimere og vise vores samlede klimaaftryk i vores GHG-klimaregnskab og inkluderer derfor yderligere LCA-moduler i beregningerne, i henhold til Real ESG - The Real Estate Reporting Framework.

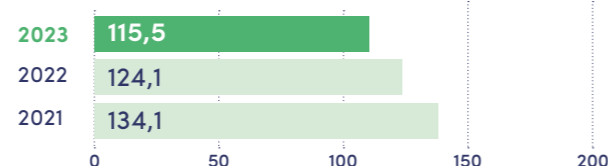
E2 Energioptimering og anvendelse af vedvarende energikilder

Energimærker på vores ejendomme (pct. areal)

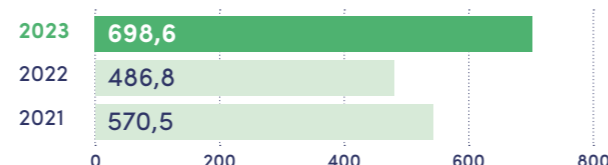


Vi har et generelt fokus på energioptimering- og renovering af vores ejendomme, herunder vinduesudskiftninger, efterisolering af tage og ydervægge samt optimering af tekniske installationer, så de kan leve op til tidens energi-, komfort- og kvalitetskrav.

Energiforbrug på vores ejendomme (kWh/m²)



Vandforbrug på vores ejendomme (liter/m²)



Vi indsamler det faktiske forbrug af energi og vand på vores ejendomme og anvender data til systematisk og dynamisk at benchmarke vores ejendommers potentialer for energibesparelser. Vores målsætning er også at kortlægge affaldsmængder. I 2023 har vi endvidere udarbejdet en beboermanual, der blandt andet giver tips og tricks til, hvordan vores lejere bedst anvender deres bolig og derved sikrer et godt indeklima og minimerer deres energi- og vandforbrug.

E3 Miljøvenlige og fornybare ressourcer



Vi skærper løbende vores krav til de materialer og produkter, der anvendes på vores ejendomme og i vores byggeri. Ved at anvende

f.eks. mærkningsordninger kan vi stille overordnede krav til vores leverandører og samarbejdspartnere. Vi har derfor også flere udviklingsprojekter undervejs, hvor vi vil Svanemærke byggeriet. Svanemærket stiller bl.a. skrappe krav til fugtsikring, ventilation, dagslys, afgangninger fra materialer og skadelig kemi samt krav til ansvarlig indvinding af ressourcer. Vi DGNB-certificerer desuden alle vores nye udviklingsprojekter og har i år også

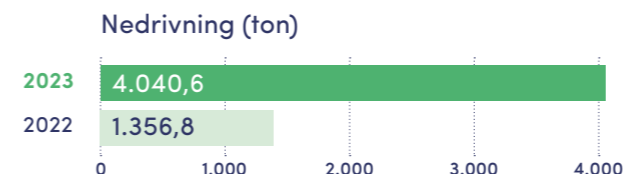
DGNB-certificeret vores hovedkontor i kategorien for bygninger i drift. Vi har et generelt minimumskrav til, at vores udviklingsprojekter skal opnå DGNB-guldcertificering.

Vi har også et særligt fokus på at begrænse anvendelsen af ikke-fornybare ressourcer, hvor der allerede ses knaphed på tilgængeligheden. Derfor tilstræber vi en øget anvendelse af biobaserede og fornybare materialer. Vi har i vores fælleshuse i Kirkebjerg Søpark f.eks. gjort brug af halmelementer, ligesom vi planlægger at bygge flere af områdets rækkehuse efter samme byggemetode, udover de rækkehuse, som bliver bygget i trækonstruktioner.

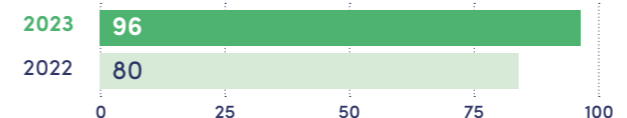
E4 Genbrug, genanvendelse og minimering af spild



Genbrug og genanvendelse ved nedrivning



Nedrevne ressourcer, der går til genbrug og genanvendelse (pct.)

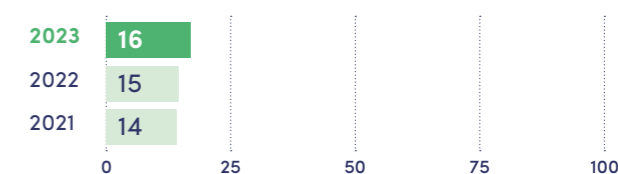


I vores udviklingsprojekter vil det ikke altid være muligt at bevare eksisterende ejendomme, men som udgangspunkt forsøger vi at bevare og renovere fremfor at rive ned. Når vi river ned, foretager vi en ressourcekortlægning, der kan danne grundlag for de krav, vi kan stille til nedrivningen. Ressourcekortlægningen indeholder et katalog over de materialer, der er egnet til genbrug og genanvendelse, herunder de materialer vi potentielt selv kan anvende. I 2023 har vi f.eks. genbrugt limtræsbjælker og træbetonlofter fra en af vores udtjente industriejendomme i København NV til tag- og loftkonstruktioner i vores halmfælleshuse i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester. Når vi genbruger og genanvender ressourcer, begrænser vi også vores negative indvirkninger på klima, miljø og biodiversitet. Vi reducerer derigennem behovet for at udvinde nye materialer og ressourcer fra naturen.

E5 Grønne og biodiverse områder



Beplyntede arealer (pct. matrikelareal)



Vi indretter, så vidt muligt, grønne fællesarealer med fokus på natur og biodiversitet. I stedet for asfalt, fliser, beton og sten forsøger vi at præge vores ejendomme med en varieret grøn bynatur, som flere steder også kan få lov til at stå vild hen. Græs, planter og buske skal i stigende grad have lov at vokse frit for bl.a. at kunne tiltrække insekter og dyreliv, men samtidig også for at skabe forskellige grønne og attraktive opholdsrum. Vi ser også stor værdi i at sikre udsyn til grøn beplantning fra vores ejendomme, så naturen kan føres visuelt indenfor. Vi har desuden anlagt grønne tage med sedumbeplyntning på flere af vores ejendomme.

S Socialt ansvar

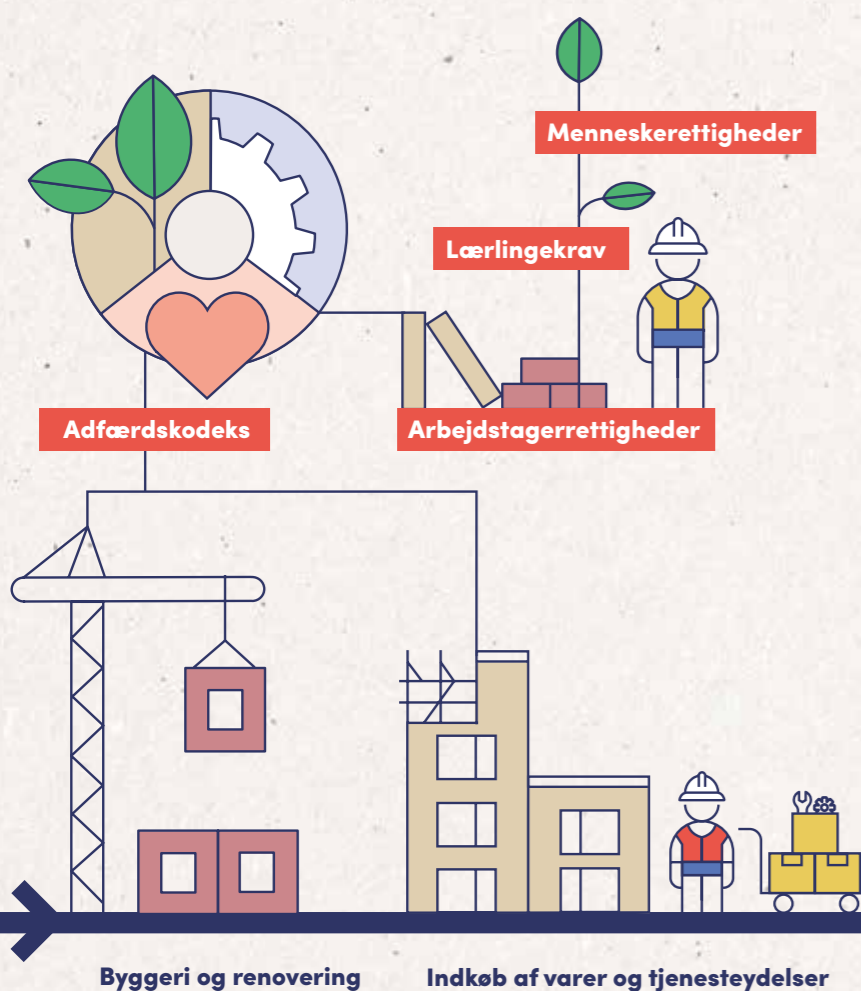
Vi vil skabe fællesskaber og arbejdspladser

I AKF har vi ejendomme inden for en bred vifte af ejendomssegmenter. Vi tilstræber diversitet i både ejendoms- og lejersammensætning og ønsker at bidrage til en bæredygtig og ansvarlig udvikling af samfundet ved at skabe sunde og trygge områder, der inviterer til fællesskab. Vi vil være den fortrukne arbejdsgiver og arbejdsplads med plads til kreativitet, mangfoldighed og udvikling. I AKF vil vi derfor skabe attraktive arbejdspladser med gode udviklingsmuligheder for vores egne medarbejdere samt alle de ansatte, der indgår i vores værdikæde.

Vores sociale værdikæde

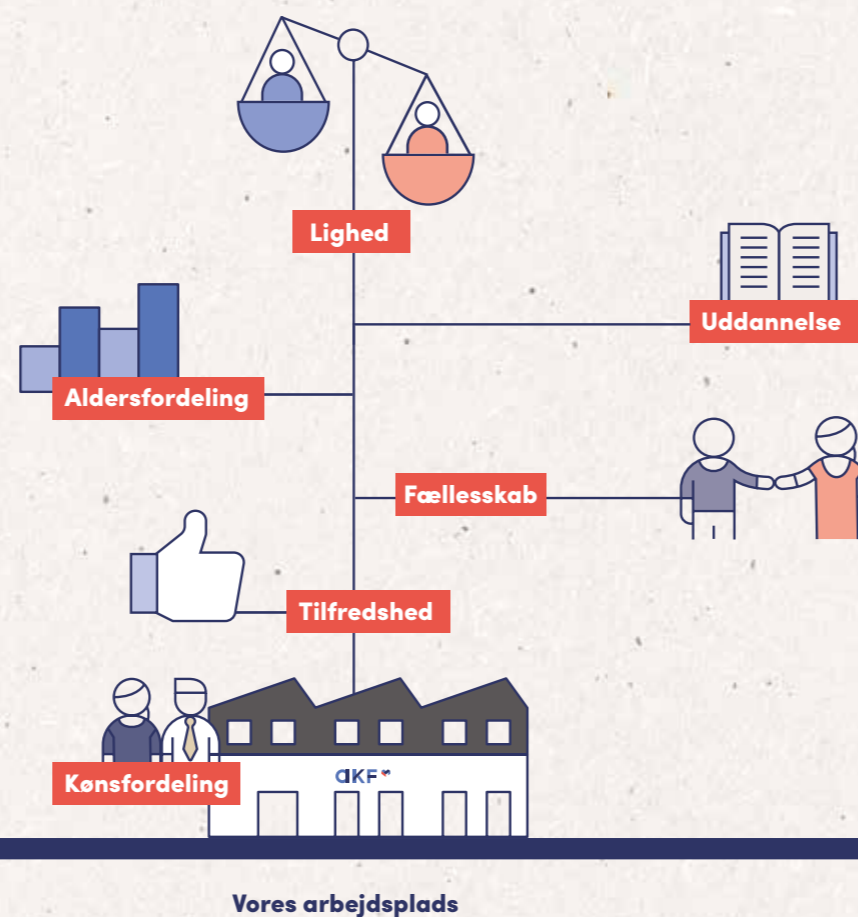
OPSTRØMSAKTIVITETER

VORES MEDANSVAR



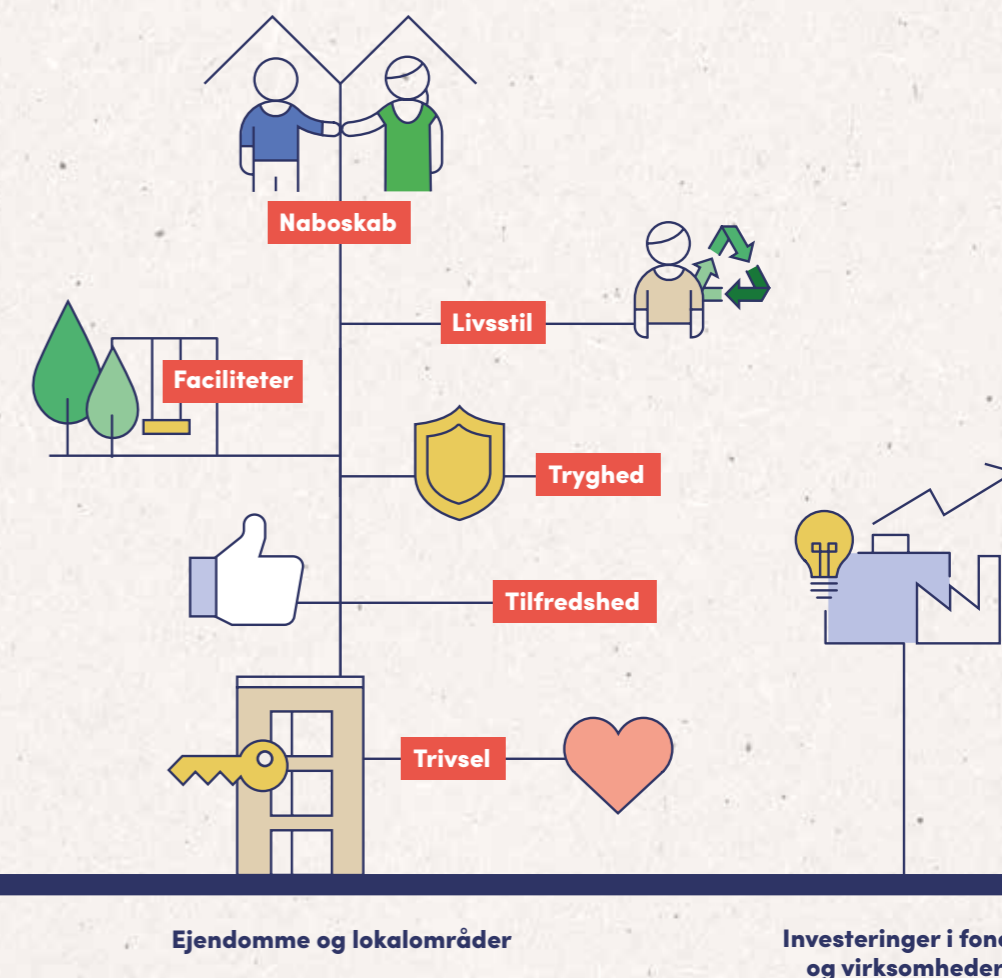
EGNE AKTIVITETER

DIREKTE ANSVAR



NEDSTRØMSAKTIVITETER

VORES MEDANSVAR



Byggeri og renovering

Indkøb af varer og tjenesteydelser

Vores arbejdsplads

Ejendomme og lokalområder

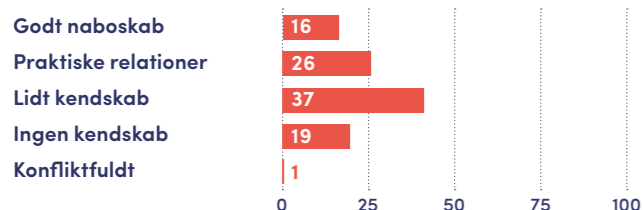
Investeringer i fonde og virksomheder

S1 Facilitering af fællesskaber



Nabofællesskab i vores boligejendomme

Oplever du et fællesskab med dine naboer? (pct.)



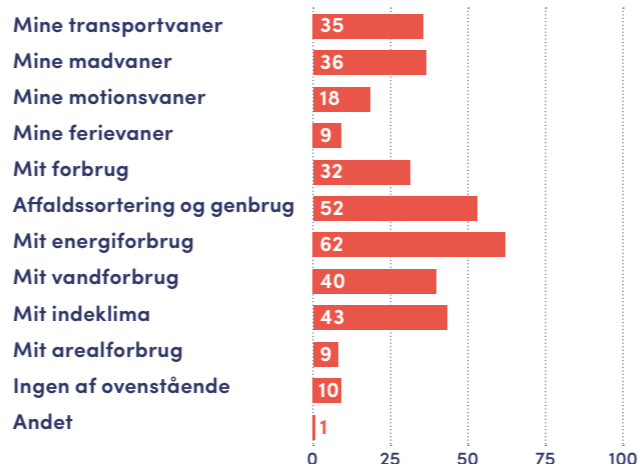
Vi vil bidrage til det gode naboskab og skabelsen af fællesskaber på og omkring vores ejendomme, da det kan øge sammenhold, nærvær, trivsel og tryghed. Vi har derfor udarbejdet en beboerguide til vores lejere, hvori vi giver råd til, hvordan man er en god nabo og kan bidrage til at skabe et fællesskab, hvor alle trives. Desuden giver vi plads til en diversificeret lejersammensætning, ligesom åbenheden af vores ejendomme er vigtig for at integrere ejendommene i lokalområderne.

S2 Rammer for at kunne deles om mere



Vores boliglejeres største fokus ift. en bæredygtig livsstil

Hvad har du størst fokus på i hverdagen, for at leve mere bæredygtigt? Flere svar muligt (pct.)

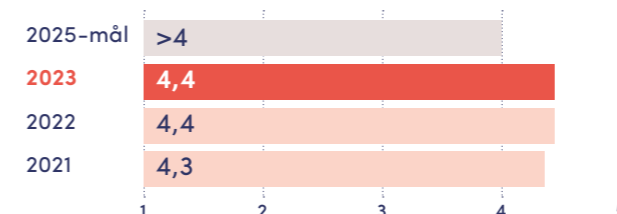


Vi har spurgt vores lejere, hvad de har størst fokus på for at leve mere bæredygtigt. Størstedelen af svarene ligger centreret omkring forbrug og vaner, hvilket går godt i spænd med vores fokus på at skabe fællesskaber. Med fællesskabsorienterede tiltag, såsom fællesvaskerier, fællesværksteder, byttecentraler, gæsteboliger, kontor-fællesskaber og fælleshuse med aktiviteter og rekreative faciliteter, kan vores lejere være med til at minimere deres ressourceforbrug. Denne form for deleøkonomi mener vi desuden, er med til at reducere det nødvendige areal pr. lejemål samt behovet for at bygge nyt.

S3 Trygge, aktive og levende områder



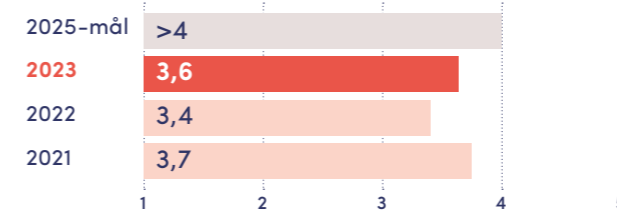
Tryghed på vores boligejendomme (score 1-5)



Det skal være trygt at færdes i og omkring vores ejendomme og vi ønsker, at vores lejere er trygge i hinandens selskab. Vi tilstræber derfor at undgå blinde, inaktive og visuelt tilkukkede facader og vinkler i vores byggerier, ligesom vi har fokus på at skabe tryghedsskabende belysning på vores ejendomme.



Tilfredshed med udearealer og fællesfaciliteter i boligejendomme (score 1-5)

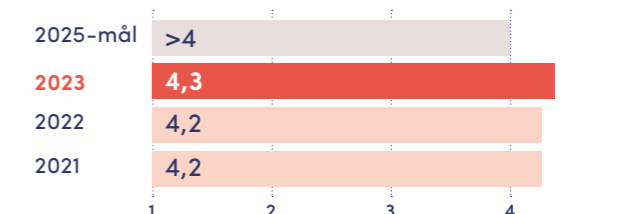


Vi tilstræber let adgang til natur, ro og grønne områder på og omkring vores ejendomme. Samtidigt ønsker vi at tilbyde muligheder for rekreative og fysiske aktiviteter, hvorfor vi f.eks. arbejder med anlæggelse af legepladser, nyttehaver, drivhuse og tagterrasser.

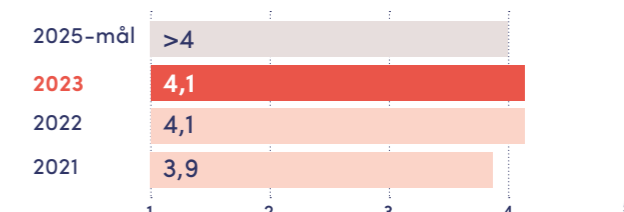
S4 Sunde ejendomme med plads til at være



Trivsel i vores bolig-ejendomme (score 1-5)



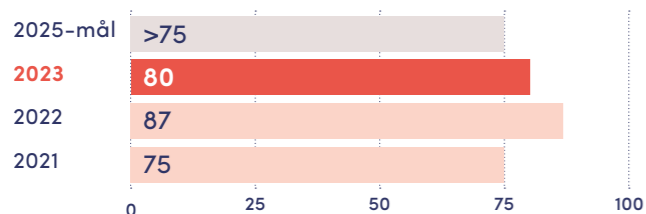
Tilfredshed med vores bolig-lejemål (score 1-5)



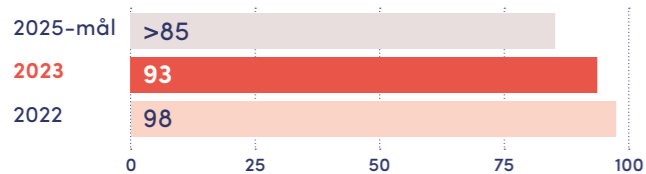
Hos AKF skal der være plads til at være, både psykisk og fysisk. Vi prioriterer derfor gode, sunde materialer og produkter til vores ejendomme, så vi sikrer de bedst mulige omgivelser for vores lejere. Vi stiller bl.a. krav til materialer på indvendige overflader og inventar, samt krav til akustik, dagslys og ventilation. For at sikre os, at vores lejere trives, foretager vi løbende monitorering gennem tilfredshedsundersøgelser. Undersøgelserne giver os indsigt i konkrete kundeforhold og tendenser, og muliggør igangsættelse af indsatser, der kan være med til at øge trivslen og tilfredsheden blandt vores lejere.

S5 Attraktive jobs med udviklingsmuligheder

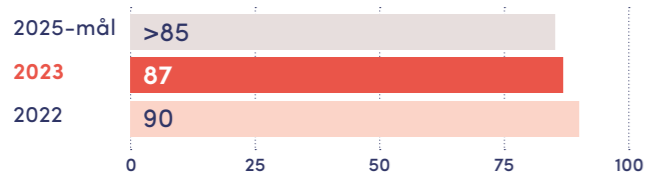
Tilfredshed blandt medarbejdere (pct.)



Oplevet lighed blandt medarbejdere (pct.)

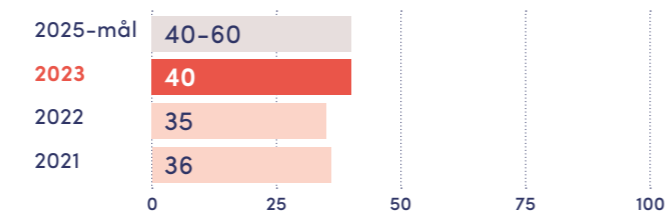


Oplevet fællesskab blandt medarbejdere (pct.)

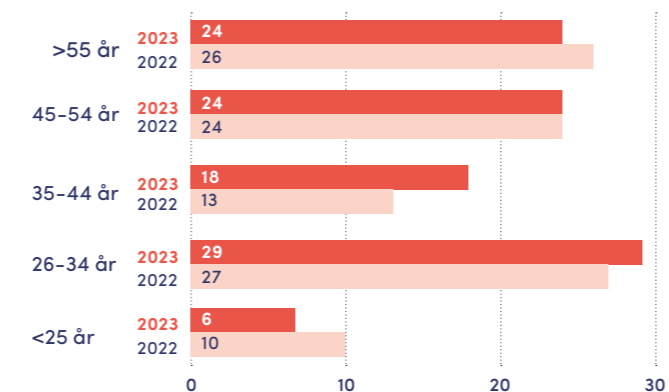


At skabe en arbejdsplads præget af trivsel, ligeværd og fællesskab er afgørende for både medarbejdernes og AKF's succes. Vi lægger derfor stor vægt på at skabe et arbejdsmiljø præget af respekt og ligeværd, uanset forskelligheder. For at styrke fællesskabet arrangerer vi regelmæssige teambuilding-aktiviteter, sociale arrangementer og inspirerende studieture. Desuden er det vigtigt for os at fejre hinanden og vores fælles succeser. I de seneste år har vi haft flere stresstilfælde, der naturligt påvirker medarbejdernes trivsel, og vi arbejder derfor aktivt for at blive klogere på stress og hvordan vi sammen håndterer det bedst muligt. For AKF skal være en arbejdsplads, hvor det er muligt for den enkelte medarbejder at skabe den nødvendige balance mellem arbejds- og familieliv.

Mangfoldighed, kønsfordeling (pct. kvinder)

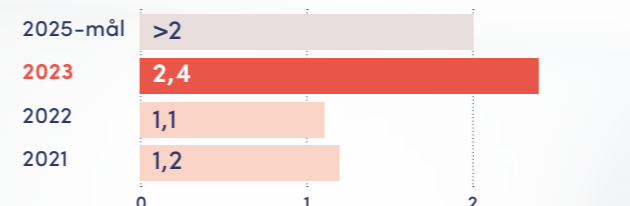


Mangfoldighed, aldersfordeling (pct.)



Vi mener, at medarbejdere med forskellige baggrunde, personligheder og kompetencer kan inspirere hinanden og bidrage til en positiv udvikling af vores forretning. Vi stræber derfor efter en balanceret og mangfoldig medarbejdersammensætning for så vidt angår køn og alder, ligesom vi går ind for ligestilling i relation til etnicitet, tro, seksuel orientering, kultur, uddannelse og andre personlige forhold og præferencer. Vi lægger særligt vægt på at skabe lige muligheder for alle køn og tilstræber en ligelig kønsfordeling i alle lag af virksomheden. Vi har i 2023 desuden oprettet ugenetværket AKF Ung for at tiltrække og fastholde yngre medarbejdere, studerende og praktikanter.

Kursusdage i AKF (dage pr. FTE)



Vores medarbejdere er vores vigtigste ressource, og derfor er det afgørende for os, at den enkeltes kompetencer til stadighed udvikles og udfordres. Vi tilbyder derfor løbende alle medarbejdere uddannelse for at sikre den enkeltes faglige og personlige udvikling.

Mahmut Murat Avci,
projektleder i AKF's
renoveringsafdeling.

G Ledelsesansvar

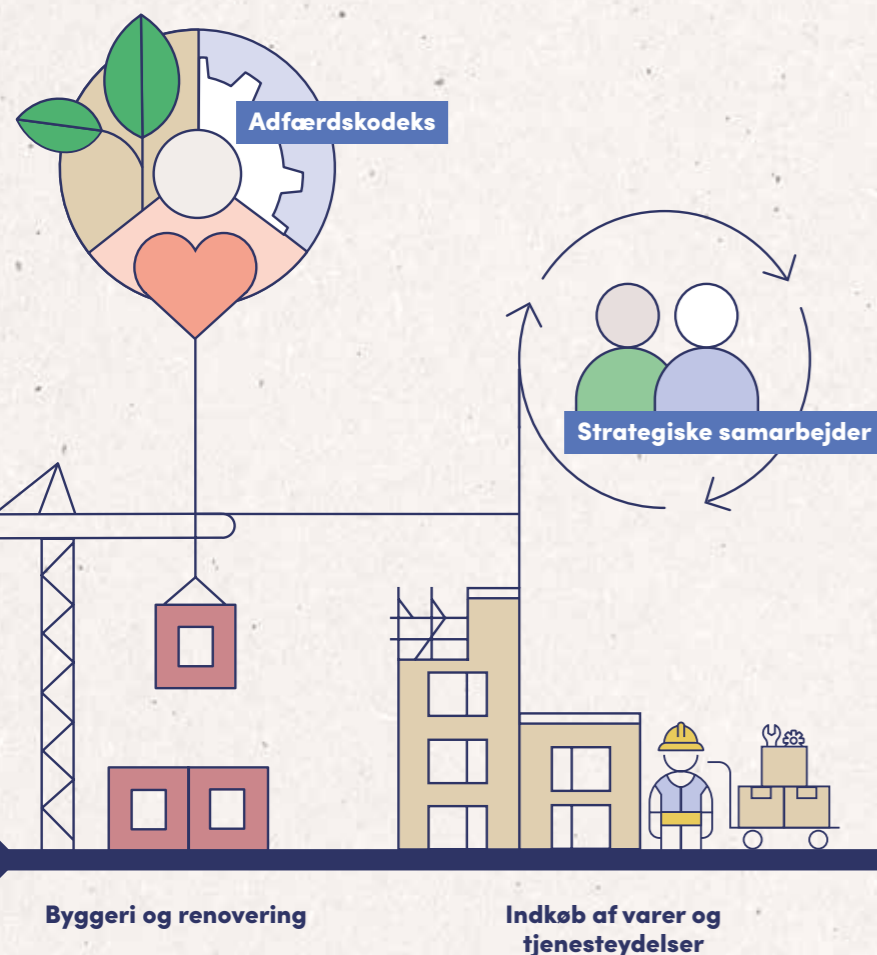
Vi vil sikre en ansvarlig selskabsledelse

I vores stræben efter ordentlighed og etisk forretningspraksis arbejder vi for kontinuerligt at styrke vores ledelseskultur og processer. Vi har implementeret målrettet uddannelse og strategier for vores ledelse og øger løbende digitalisering og brugen af data for at sikre gennemsigtighed og effektivitet i vores forretningsprocesser. Vi arbejder desuden med mitigering af risici og rapporterer løbende herpå. Vores investeringsstrategi prioriterer ansvarlige og grønne initiativer, mens vores adfærdskodeks stiller krav til samfundsansvar hos samarbejdspartnere og leverandører. Desuden søger vi aktivt partnerskaber og samarbejder, der kan rykke vores virksomhed og branche i en mere ansvarlig retning.

Vores ledelsesmæssige værdikæde

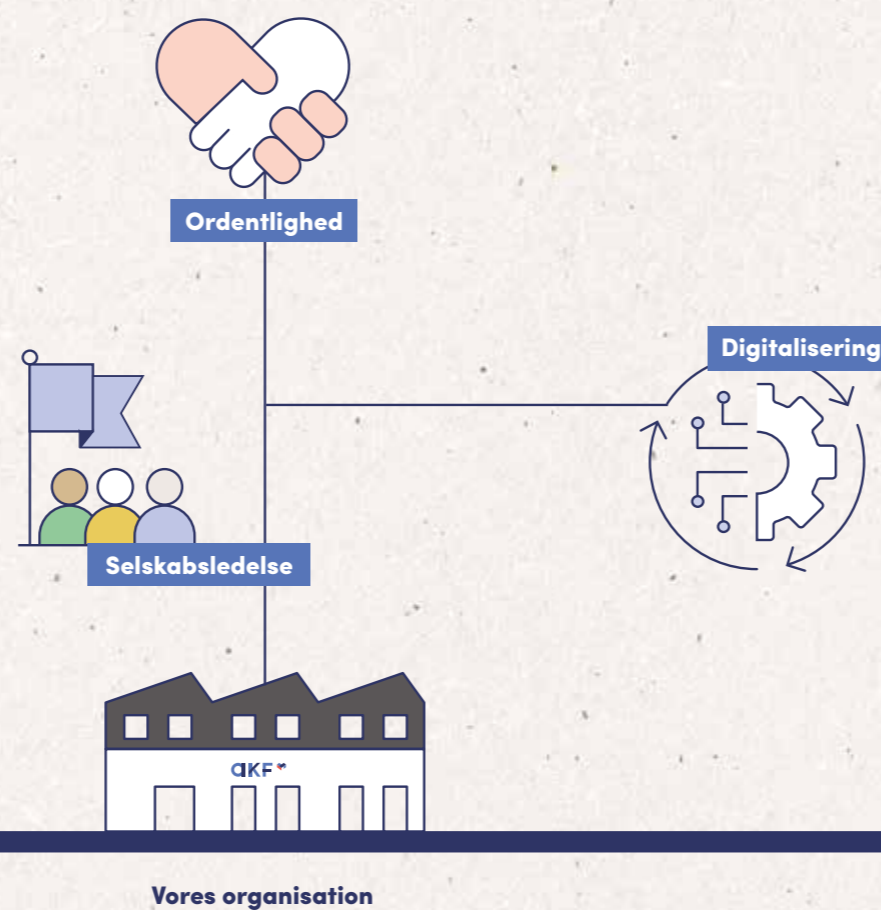
OPSTRØMSAKTIVITETER

VORES MEDANSVAR



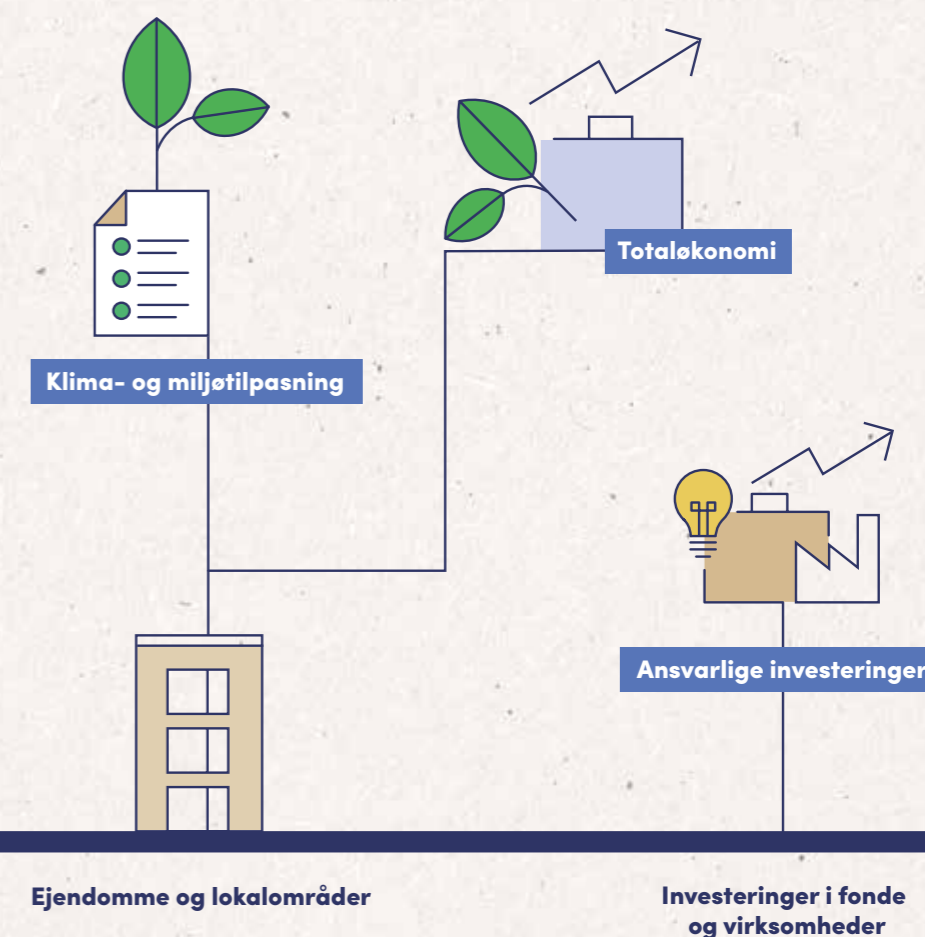
EGNE AKTIVITETER

DIREKTE ANSVAR



NEDSTRØMSAKTIVITETER

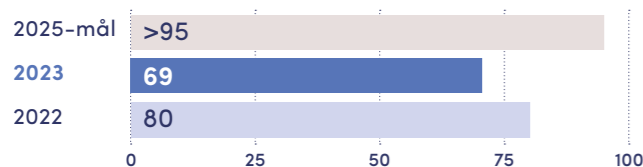
VORES MEDANSVAR



G1 Ordentlighed og høj forretningsetik



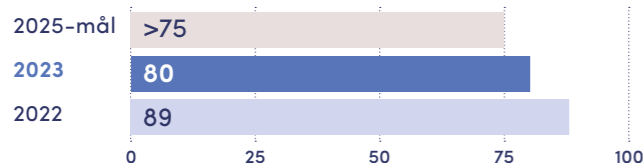
Ordentlighed efterleves i det daglige, oplevelse blandt medarbejdere (pct.)



Ordentlighed er vores vigtigste værdi, som vi stræber efter at efterleve hver dag. Det betyder blandt andet, at det er vigtigt for os, at vi behandler hinanden, vores lejere og samarbejdspartnere med respekt og generelt søger løsninger frem for konflikter. I 2023 har vi desværre ikke formået at fastholde fokus og til stadighed italesætte ordentlighed på tværs af organisationen. Derfor vil ordentlighed fremadrettet være en del af dagsordenen på afdelingsmøder, så vi fastholder en kontinuerlig samtale omkring emnet.



Ledelsesadfærd, oplevelse blandt medarbejdere (pct.)



Det er af høj prioritet at få styrket ledelsen i AKF. I 2023 har vi derfor afviklet en intern lederuddannelse for alle ledere i AKF, og nye ledere vil fremadrettet altid blive tilbudt en relevant lederuddannelse i forbindelse med deres opstart. Derudover har vi etableret et månedligt møde for alle personaleledere med fokus på ledelse og videreudvikling af ledelseskulturen i AKF.

G2 Digitalisering og effektivisering af processer



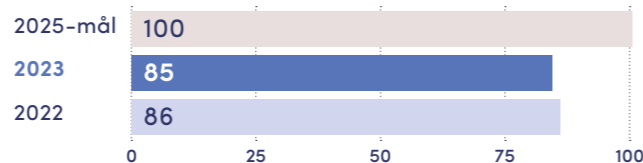
Det er vigtigt, at vi fortsat optimerer og udvikler effektive og gennemsigtige standarder for vores processer og koncepter på tværs af hele vores værdikæde. Ved hele tiden at bygge videre på vores erfaringer, skaber vi de bedste og mest bæredygtige løsninger.

Samtidigt ønsker vi at udnytte relevant data for at arbejde effektivt på tværs af hele virksomheden og i samspillet med kunder og partnere. Med simple processer og en effektiv datastruktur kan vi skabe transparens og fælles måder at arbejde på samt reducere fejl og afhængighed af enkeltpersoner.

G3 Data og langsigtede valg



Klimarisicivurderinger på ejendomme (pct. bygningsareal)



Vi screener løbende vores ejendomsportefølje for nuværende og fremtidige klimarelaterede risici relateret til vand, vind og temperaturer. Derudover har vi også screenet vores ejendomme for påvirkninger fra støj, luftkvalitet og miljøfarlige stoffer. Klima- og miljørisicivurderingerne og de eventuelle tilpasningstiltag, håber vi, kan være med til at modvirke potentielle, fremtidige skadesudbedringer, samt sikre værdien af vores ejendomme, som vil fremstå mere modstandsdygtige over for fremtidens klima- og miljøpåvirkninger.

G3 Data og langsigtede valg (fortsat)

Totaløkonomi og langsigtede valg



Vores ageren i ejendoms- og byggebranchen strækker sig ud over hele værdikæden fra udvælgelse af udviklingsarealer og ejendomme til den efterfølgende ejendomsdrift. Da vi både har intern drifts- og administrationsafdeling, har vi de bedste forudsætninger for at tænke alle facetter og interessenter ind i en mere bæredygtig håndtering af vores ejendomsportefølje.

Når vi udvikler ejendomme, er det som udgangspunkt med en ambition om langsigtet ejerskab og drift. Vi har en totaløkonomisk tilgang til vores projekter, som vi også løbende udvikler med vores mange interne fagligheder. Vi flytter perspektivet fra at fokusere på anskaffelsesomkostninger til i højere grad at inkludere omkostninger, som opstår under driften og brugen af vores ejendomme. Derigennem sikrer vi lavere driftsudgifter og en højere kvalitet af vores ejendomme med mindre drift og vedligehold og en øget komfort for vores lejere.

G4 Samarbejdspartnerses samfundsansvar



I vores adfærdskodeks (Code of Conduct) til vores samarbejdspartnere stiller vi krav til samfundsansvar hos vores samarbejdspartnere og leverandører, som forpligtes til efterlevelse med kædeansvar i hele værdikæden. Vi stiller krav om, at samarbejdspartnere skal efterleve grundlæggende principper og minimumsgarantier inden for menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, klima, miljø og antikorrupsion. I AKF stiller vi krav om beskæftigelse af lærlinge på vores byggepladser og alle kontrakter mellem AKF og vores entreprenører indeholder desuden sociale klausuler om dansk overenskomst med kædeansvar. Vores entreprenører er bekendte med, at overtrædelse kan medføre ophør af kontrakter uden yderligere varsel.

G5 Strategiske samarbejder og investeringer

Strategiske samarbejder



Vi ønsker at skabe vækst og afkast på et etisk og samfundsansvarligt grundlag. Det er derfor afgørende med ansvarlige og grønne samarbejder og investeringer, hvor vidensdeling kan ske, og værdier overlapper. I 2024 ønsker vi fortsat at indgå flere udviklende samarbejder med andre virksomheder og organisationer, så vi i fællesskab kan skabe nye, mere bæredygtige løsninger.

Ansvarlige investeringer



AKF investerer aktivt i grønne teknologier internt såvel som eksternt via fondsinvesteringer, som skal sikre en effektiv og miljømæssig omstilling af byggebranchen. Dette gøres for at støtte den grønne udvikling og for at få adgang til ny teknologi og viden, som har potentialer for afprøvning inden for vores forretningsområder. Vi har ikke direkte indflydelse på fondenes underliggende investeringer, men vi modtager årligt ESG-rapportering fra majoriteten af vores fonde, hvor vi lægger vægt på en tilstrækkelig samfundsansvarlig tilgang til deres aktiviteter. Vi bliver herudover underrettet, hvis væsentlige problemstillinger måtte opstå, og vi vil løbende presse på for at modtage ESG-rapportering fra de resterende fonde, samt udvælge fremtidige investeringer ud fra deres samfundsansvar bl.a. ved at foretage ESG-due diligences.

G5 Strategiske samarbejder og investeringer (fortsat)

Partnerskaber og tilslutninger



I 2021 tilsluttede vi os FN's Global Compact-initiativ for ansvarlige virksomheder. Tilslutningen forpligter os til at efterleve og rapportere på ti grundlæggende principper inden for menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, klima og miljø, samt antikorrupsion.



Vi er i 2023 gået sammen med en række af ejendomsbranchens førende aktører om at etablere en gratis, open-source ESG-rapporteringskabelon til hele ejendomsbranchens værdikæde under navnet Real ESG – The Real Estate Reporting Framework. Værktøjet skal være med til at sikre en transparent, konkret og sammenlignelig ESG-rapportering på tværs i branchen.



I 2023 blev vi partner i Investorenes Bæredygtighedsnetværk under Rådet for Bæredygtigt Byggeri, der arbejder for at gøre Danmark til et foregangsland, der kan udbrede grønne løsninger, viden og produkter til hele verden.



I 2023 blev vi partner i Københavns Kommunes Energispring – et partnerskab mellem store bygningsejere, administratorer og interesseorganisationer i København, der samarbejder om at reducere bygningers energiforbrug.



Reduction Roadmap

I 2023 tilsluttede vi os Reduction Roadmap, der arbejder for at de politisk bestemte emissionskrav til byggeriet skal afspejle klimavidenskaben, så hele byggeindustrien sammen forpligtes til at bygge i henhold til Paris-aftalen.



I 2023 tilsluttede vi os initiativet "4 til 1 Planet", der arbejder for at udvikle løsninger og opføre eksempler på sunde og attraktive boliger, som tilstræber at reducere det samlede klimaftryk fra nybyggeri med 75% inden 2030.



EU-taksonomien skal sikre miljømæssig bæredygtighed i vores ejendomsportefølje. Vi implementer så vidt muligt kriterierne i vores fremtidige byggerier, og vi har screenet vores eksisterende ejendomme for potentialer og udfordringer ift. efterlevelse.



Vi stiller krav om at certificere vores nye udviklingsprojekter til minimum DGNB-guld og vi har i 2023 også guldcertificeret vores hovedkontor inden for kriterierne til bygninger i drift. DGNB-certificeringerne har en lang række kriterier inden for social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.



Vi projekterer i øjeblikket to boligbyggerier, som skal svanemærkes. Svanemærket er et nordisk miljømærke, der stiller krav til en række miljøparametre i byggeriet.



Jonas Rosenkilde,
teamkoordinator i
AKF's kvalitetsafdeling.

ESG-nøgletal

FORRETNINGSAKTIVITETER - VORES EJENDOMME	Enhed	2023	2022	2021
Indregnede bygningsarealer i rapporteringen				
Danske bygningsarealer med operationel kontrol	m ²	216.477	287.932	233.678
Tilførte bygningsarealer med operationel kontrol	m ²	15.433	66.948	65.549
Udgåede bygningsarealer med operationel kontrol	m ²	86.888	12.694	2.754
Ejendomsporteføljens opførelsesår				
> 2020	%	23,6	14,0	11,9
2000-2020	%	19,9	16,5	20,4
1950-1999	%	44,8	60,7	56,4
< 1950	%	11,7	8,8	11,3
Ejendomsporteføljens anvendelser				
Bolig	%	40,1	24,9	29,2
Erhverv	%	59,9	75,1	70,8
Kontor og serviceerhverv	%	27,4	26,9	27,5
Detailhandel og butikcenter	%	11,5	9,4	12,1
Lager og erhvervsmæssig produktion	%	13,0	29,2	20,6
Hotel, kro og konferencecenter med overnatning	%	0,0	0,0	0,0
Bygning til parkerings- og transportanlæg	%	3,9	2,9	3,6
Øvrige bebyggede erhvervsarealer	%	4,0	6,7	7,0
Ejendomsporteføljens lejemål				
Boliglejemål	stk.	1.128	941	892
Erhvervslejemål	stk.	195	311	302
FORRETNINGSAKTIVITETER - VORES VIRKSOMHED				
Virksomhedens samlede bygningsarealer				
Samlede bygningsarealer i ejendomsporteføljen	m ²	247.461	318.916	272.576
Samlede bygningsarealer i Danmark	m ²	247.461	318.916	272.576
Bygningsarealer med operationel kontrol	m ²	216.477	287.932	233.678
Bygningsarealer uden operationel kontrol	m ²	30.984	30.984	38.898
Forvaltede bygningsarealer uden ejerskabsandele	m ²	0	0	0
Samlede bygningsarealer i udlandet	m ²	0	0	0
Ejendomsporteføljens lejemål				
Boliglejemål	stk.	1.208	1.021	1.048
Erhvervslejemål	stk.	214	330	323

Line Bruun Mogensen
projektudviklingschef
og arkitekt på AKF.

E MILJØANSVAR - VORES EJENDOMME	Enhed	Mål			
		2025/2030	2023	2022	2021
Klimaaftryk (GHG)					
Klimaaftryk (scope 1-3, lokationsbaseret)	ton CO ₂ e		9.627,1*	13.299,1*	14.839,9*
Direkte klimaaftryk (scope 1, lokationsbaseret)	ton CO ₂ e	<19	33,4	40,7	30,6
Indirekte klimaaftryk (scope 2, lokationsbaseret)	ton CO ₂ e	<8	8,8	9,9	10,7
Øvrige indirekte klimaaftryk (scope 3, lokationsbaseret)	ton CO ₂ e		9.584,9*	13.248,6*	14.798,6*
Indkøb af varer og tjenesteydelser (scope 3, C1)	ton CO ₂ e		31,5*	21,0*	-
Varer m.v.	ton CO ₂ e		31,5*	21,0*	-
Ejendomsadministration, udlejning og ejendomsdrift	ton CO ₂ e		-	-	-
Øvrige rådgivere og serviceleverandører	ton CO ₂ e		-	-	-
Anlægsaktiver (scope 3, C2)	ton CO ₂ e		6.465,1*	5.361,0*	10.386,5*
Nedrivning	ton CO ₂ e		-	-	-
Byggemodning	ton CO ₂ e		-	-	-
Nybyggeri	ton CO ₂ e		6.465,1	5.361,0	10.386,5
Renovering og transformation	ton CO ₂ e		-	-	-
Istandsættelser, drift og vedligehold	ton CO ₂ e		-	-	-
Affald fra virksomhedsdrift (scope 3, C5)	ton CO ₂ e		0,8	0,7	0,3
Forretningsrelateret medarbejdertransport (scope 3, C6)	ton CO ₂ e		38,8*	71,7*	33,9*
Medarbejdertransport til arbejdspladsen (scope 3, C7)	ton CO ₂ e		176,3	166,4	141,0
Drift, vedligehold og forbrug i frasolgt byggeri (scope 3, C11)	ton CO ₂ e		0	2.809,8	758,9
Udlejningsejendomme (scope 3, C13)	ton CO ₂ e		2031,9*	2118,1*	2197,0*
Energi- og vandforbrug	ton CO ₂ e		2.031,9	2.118,1	2.197,0
Affald	ton CO ₂ e		-	-	-
Investeringer (scope 3, C15)	ton CO ₂ e		840,6*	2699,9*	1281,0*
Bygningsarealer i Danmark uden operationel kontrol	ton CO ₂ e		840,6	2.699,9	1.281,0
Bygningsarealer i udlandet	ton CO ₂ e		0	0	0
Investeringer i virksomheder og fonde	ton CO ₂ e		-	-	-
Øvrige investeringer	ton CO ₂ e		-	-	-
Porteføljens relative energi- og vandforbrug					
Energiforbrug fra ejendomme	kWh/m ²		115,5	124,1	134,1
Elforbrug (fra forsyningsnettet)	kWh/m ²		42,5	42,9	42,9
Målt elforbrug	%	100	1,1	0,8	0,9
Varmeforbrug	kWh/m ²		73,1	81,2	91,2
Målt varmeforbrug	%	100	70,3	60,5	63,6
Køleforbrug	kWh/m ²		-	-	-
Målt køleforbrug	%	100	-	-	-
Vandforbrug fra ejendomme	L/m ²		698,6	486,8	570,5
Målt vandforbrug	%	100	49,8	65,6	76,9
Porteføljens relative klimaaftryk					
Nybyggeri - bolig (LCA iht. BR)	kg CO ₂ e/m ² /år	<8	9,8	10,2	9,7
Nybyggeri - erhverv (LCA iht. BR)	kg CO ₂ e/m ² /år		-	-	-
Ejendomme i drift (energi- og vandforbrug)	kg CO ₂ e/m ²	<5,2	7,0	7,7	11,4

*Der mangler data på dele af klimaaftrykket i denne GHG-kategori

E MILJØANSVAR - VORES EJENDOMME (FORTSAT)	Enhed	Mål			
		2025/2030	2023	2022	2021
Energimærkning					
Bygningsarealer med energimærkningspligt	m ²		204.518	270.376	219.656
Energimærke A-C	%	100	86,6	76,7	70,7
Energimærke A	%		26,1	14,8	14,9
Energimærke B	%		10,3	19,1	20,7
Energimærke C	%		50,2	42,8	35,2
Energimærke D	%	<10	8,3	11,4	12,9
Energimærke E	%	<2	1,4	2,7	5,6
Energimærke F	%	<1	2,1	1,6	1,7
Energimærke G	%		0,1	0,2	0,1
Manglende energimærke	%	0	1,5	7,5	9,0
Bygningsarealer uden energimærkningspligt	m ²		2.293	2.364	2.364
Arealanvendelse					
Grundareal (matrikel)	m ²		297.450	485.596	403.524
Bebygget areal	%		31,4	34,8	31,7
Beplantet areal	%		16,3	14,8	14,0
Nedrivning					
Nedrivning i udviklingsprojekter	ton		4.040,6	1.356,8	-
Genbrug og genanvendelse	ton		3.888,2	1.091,1	-
Nyttiggørelse	ton		124,1	196,4	-
Deponi	ton		26,6	68,8	-
Specialbehandling	ton		1,7	0,5	-
Fremtidssikring					
Større energi- og klimarenoveringer siden 2021	total, stk.	>8	1	1	-
E MILJØANSVAR - VORES VIRKSOMHED					
Arbejdspladsens klimaaftryk					
Klimaaftryk pr. medarbejder (scope 1-2, lokationsbaseret)	kg CO ₂ e/FTE		555	705	680

S SOCIALT ANSVAR - VORES EJENDOMME	Enhed	Mål			
		2025/2030	2023	2022	2021
Lejertilfredshed**					
Lejeres tilfredshed	NPS-score, %	>75	71,2	65,5	-
Boliglejeres tilfredshed	NPS-score, %	>75	70,0	64,5	70,5
Adspurgte lejere	stk.		1.164	1.052	953
Besvarelsesprocent	%	>50	41,8	41,0	39,5
Tryghed	Score 1-5	>4	4,4	4,4	4,3
Trivsel	Score 1-5	>4	4,3	4,2	4,2
Lejemålet	Score 1-5	>4	4,1	4,1	3,9
Ejendommen	Score 1-5	>4	3,9	3,8	4,0
Udearealer og fællesfaciliteter	Score 1-5	>4	3,6	3,4	3,7
Serviceniveauet	Score 1-5	>4	3,8	3,6	3,6
Erhvervslejeres tilfredshed	NPS-score, %	>75	76,8	69,7	-
Adspurgte lejere	stk.		266	240	-
Besvarelsesprocent	%	>50	42,5	41,7	-
Lejemålet	Score 1-5	>4	4,2	4,0	-
Ejendommen	Score 1-5	>4	4,1	4,1	-
Serviceniveauet	Score 1-5	>4	4,0	3,8	-
Lejertilfredshed i nybyg	NPS-score, %	>75	64,0	61,3	65,6
Tvister i boliglejemål					
Husleje- og ankenævns sager pr. boliglejemål	%		0,0	-	-
Fremsendte ophævelser pr. boliglejemål	%		1,0	-	-
Gennemførte ophævelser pr. lejemål	%		0,1	-	-
Annulerede ophævelser pr. lejemål	%		0,4	-	-
Inkassosager pr. boliglejemål	%		0,0	-	-
Lejeromsætning					
Fraflyttede lejere	%	<10	18,4	15,5	16,5
Fraflyttede boliglejere	%		19,2	17,6	18,0
Fraflyttede erhvervslejere	%		13,3	9,0	11,9
Tomgang					
Tomgangsareal	%		2,3	5,4	-

**Lejertilfredshed er angivet for alle vores ejendomme, inkl. ejendomme uden operationel kontrol (ekskl. ejendomme tilhørende fonds- og virksomhedsinvesteringer).

***Medarbejdertilfredsheden er omregnet fra en score i intervallet 0-4.

S SOCIALT ANSVAR - VORES VIRKSOMHED	Enhed	Mål			
		2025/2030	2023	2022	2021
Organisationens sammensætning					
Medarbejdere	antal		80	82	61
Fuldtidsansatte	antal		63	66	50
Fuldtidsækvivalenter (FTE'er)	antal		76	72	61
Studerende, praktikanter og elever	antal	>6	6	5	3
Medarbejderomsætning blandt alle ansatte	%	<15	20,0	18,3	23,0
Kvinder i organisationen	%	40-60	40,0	35,4	36,1
Kvinder blandt direktionsmedlemmer	%	40-60	66,7	66,7	50,0
Kvinder blandt ledere med personaleansvar	%	40-60	45,5	36,4	30,0
Kvinder blandt fuldtidsansatte	%	40-60	30,6	29,4	33,3
Aldersfordeling i organisationen	gns. alder		43	43	-
< 25 år	%		6,3	9,8	-
26-34 år	%		28,8	26,8	-
35-44 år	%		17,5	13,4	-
45-54 år	%		23,8	24,4	-
> 55 år	%		23,8	25,6	-
Medarbejdertilfredshed					
Medarbejdertilfredshed	GPtW-score, %	>75	80,0	87,0	75,0***
Lighed	GPtW-score, %	>85	93,0	98,0	-
Engagement	GPtW-score, %	>85	80,0	86,0	-
Fællesskab	GPtW-score, %	>85	87,0	90,0	-
Ansattes vilkår					
Andel af fuldtidsansatte med ret til familierelateret orlov	%	100	100,0	100,0	100,0
Arbejdsgiverbetalt familierelateret orlov til fædre	uger		30	30	16
Arbejdsgiverbetalt familierelateret orlov til mødre	uger		34	34	34
Arbejdsgiverbetalt fri- og feriedage til fuldtidsansatte	dage		30	30	30
Ansatte med arbejdsgiverbetalt sundhedsforsikring	%	100	88,1	87,5	-
Kursus- og uddannelsesdage	dage/FTE	>2	2,4	1,1	1,2
Arbejds miljø					
Sygefravær	dage/FTE		8,3	6,7	3,9
Korttids sygefravær	%	<2	2,3	2,1	1,7
Langtids sygefravær	%	0	1,6	0,9	0,1
Indberetninger om forskelsbehandling	antal		-	-	-
Indberetninger om krænkelser	antal	0	1	3	1
Indberetninger om krænkende adfærd (internt)	antal/FTE		0	1,4	0
Indberetninger om krænkende adfærd (eksternt)	antal/FTE		1,3	2,8	1,6
Arbejdsulykker	antal	0	0	1	-
Arbejdsulykker (internt)	antal/FTE		0	1,4	-
Arbejdsulykker (eksternt)	antal/FTE		-	-	-

LEDELSESANSVAR - VORES EJENDOMME	Enhed	Mål			
		2025/2030	2023	2022	2021
Klimarisicivurderinger					
Klimarisicivurderinger udført på ejendomme	%	100	84,9	86,0	-
Skybrud	%		99,9	94,9	-
Havvand	%		99,9	94,9	-
Grundvand	%		86,1	89,8	-
Storm	%		99,9	94,9	-
Varme	%		84,9	86,0	-
Klimatilpasninger					
Klimatilpasningsplaner	%	100	0,0	-	-
Skybrud	%		1,1	-	-
Havvand	%		0,0	-	-
Grundvand	%		0,0	-	-
Storm	%		0,0	-	-
Varme	%		1,1	-	-
Ansvarlighed i værdikæder					
ESG-due diligence af byggematerialer	vægt-%	>75	-	-	-
ESG-due diligence af tjenesteydelser			-	-	-
LEDELSESANSVAR - VORES VIRKSOMHED					
	Enhed	2025/2030	2023	2022	2021
Bestyrelsen					
Bestyrelsesmedlemmer	antal		7	7	6
Uafhængige bestyrelsesmedlemmer	%		28,6	28,6	33,3
Kvinder blandt bestyrelsesmedlemmerne	%	40-60	42,9	28,6	0
Gennemsnitsalder af bestyrelsesmedlemmer	gns. alder		54	59	-
Bestyrelsesmøder	antal		4	5	7
Fremmøde til bestyrelsesmøder	%	>90	96,4	88,6	89,6
Virksomhedsledelse					
Ordentlighed efterleves i det daglige arbejde	GPtW-score, %	>95	69,0	80,0	-
Ledelsesadfærd	GPtW-score, %	>75	80,0	89,0	-
Indberetninger i whistleblowerordning	antal		0	0	0
IT sikkerhedsgennemgange	antal		1	1	1
IT sikkerhedskurser	antal	>6	6	6	11
Phishing-tests	antal	>3	5	3	2
Lønforhold mellem CEO og medarbejdere	gange	<7	6,2	5,4	3,7
Politikker, nedskrevne retningslinjer og handlingsplaner					
Politik for anti-korruption og anti-hvidvask	ja/nej		ja	ja	ja
Politik for whistleblowerordning	ja/nej		ja	ja	ja
Politik for persondata	ja/nej		ja	ja	ja
Politik for dataetik	ja/nej		ja	ja	nej
Adfærdskodeks for leverandører og rådgivere	ja/nej		ja	ja	nej
Politik for diversitet, lighed & inklusion (DE&I)	ja/nej		ja	ja	ja

Se vores politikker på www.akf.as/politikker

Anvendt ESG-regnskabspraksis

Vores ESG-nøgletal er udarbejdet på baggrund af Erhvervsstyrelsens vejledning om 'Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar' v1.0, Årsregnskabslovens §99a, Real ESG – The Real Estate Reporting Framework v0.9.1, samt FN's Global Compact. Anvendt ESG-regnskabspraksis er dermed ændret ift. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

ESG-nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Real ESG – The Real Estate Reporting Framework v0.9.1, med følgende præciseringer og undtagelser:

- Klimaaftryk for GHG Scope 1 og 2 opgøres ikke efter den markedsbaserede metode og er derfor udeladt.
- Klimaaftryk for GHG Scope 3 C3, C4, C8, C9, C10, C12 og C14 er ikke medtaget i klimaregnskabet, da de vurderes uvæsentlige for vores forretning.
- Relative klimapåvirkninger fra nybyggeri er estimeret med en arealvægtning af beregnede LCA'er, på de etaper af vores byggerier, der stod færdige i det givne regnskabsår.
- Bygningsarealer uden energimærke, med energimærkningspligt, opgøres i procentandele pba. et estimeret opvarmet bygningsareal.
- Lejertilfredshed er angivet for alle vores ejendomme, inkl. ejendomme uden operationel kontrol (ekskl. ejendomme tilhørende fonds- og virksomhedsinvesteringer).
- Den samlede lejertilfredshed angives med en NPS-score i procent, der angiver andelen af " fortalere " og " passivt tilfredse " besvarelser. De enkelte spørgsmål besvares med en score fra 1-5, hvor 5 er det bedste. En score >3 er en " passivt tilfreds " besvarelse, mens en score >4 er en " fortaler ". Den totale lejertilfredshed for både bolig og erhverv er vægtet ud fra antallet af adspurgte lejere.
- Antal FTE'er er beregnet ud fra samlede indbetalinger til ATP for regnskabsåret, ift. medarbejdernes ATP-satser.
- Medarbejdertilfredshedsundersøgelse udføres med

- Great Place to Work® Trust Index® Survey. Besvarelserne er angivet med en GPtW-score i procent, som bygger på besvarelserne " næsten altid sandt " eller " ofte sandt " til et givent udsagn. Hvor der i vores ESG-nøgletal blot er angivet en overskrift eller et emne, er der tale om en overordnet score, der inkluderer flere spørgsmål inden for det givne emne.
- Andel ansatte med sundhedsforsikring opgøres for alle medarbejdere.
- Sygefravær opgøres pr. FTE.

Der er endvidere følgende tilføjelser:

- Antal lejemaal med- og uden operationel kontrol.
- Arealanvendelse af vores grundarealer, med angivelse af matrikelarealer (BBR), bebyggede arealer (BBR), samt opmålinger af vores beplantede vandrette arealer.
- Nedrivning ifm. udviklingsprojekter er opgjort i ton nedrevet materiale, jf. NMK 96 fordeling.
- Totalt antal større energioverføringer inkl. klimasikringstiltag, med udgangspunkt i referenceåret 2021.
- Ophævelser er uddybet med gennemførte og annullerede ophævelser.
- Lejeromsætning opgøres som antal fraflyttede lejere ift. det totale antal lejere ved årets udgang. Der medregnes ikke bygninger, som er frasolgt eller nedrevet i løbet af det givne regnskabsår.
- Tomgang opgøres som tomgangsarealer ved årets udgang ift. samlet udlejningsareal ved årets udgang.
- Antal studerende, praktikanter og elever ved årets udgang.
- Aldersfordeling i organisationen ved årets udgang.

- Antal kursus- og undervisningsdage pr. FTE.
- Sygefravær uddybet med korttids- og langtidssygefravær (± 10 sammenhængende dage).
- Krænkende adfærdsindebberinger uddybet med internt og eksternt pr. FTE.
- Antal arbejdsulykker, samt uddybet med internt og eksternt pr. FTE.
- ESG due diligence af byggematerialer opgjort i vægtprocent.
- Gennemsnitsalder af bestyrelsesmedlemmer.
- IT sikkerhedsgennemgange, IT sikkerhedskurser, samt phishing-tests.
- Lønforhold mellem CEO og medarbejdere.

Regnskabsperiode

ESG-regnskabsperioden følger regnskabsåret, der løber fra den 1. januar til den 31. december.

Manglende eller mangelfuld data

Hvis der mangler de fornødne data til at rapportere på et givent nøgletal, er "-" angivet i datapunktet. Hvis data i et givent datapunkt er ufuldkommen, er "*" anvendt efter selve nøgletallet.

Sammenlignelige nøgletal

Der foretages løbende præciseringer, korrektioner og opdateringer af opgørelsesmetoder og datakilder. Derfor kan der opstå uoverensstemmelser mellem ESG-nøgletallene fra forskellige regnskabsår. I det omfang tidligere års nøgletal indgår i denne årsrapport, er de tilpasset de nye opgørelsesmetoder og/eller datakilder, så der sikres retvisende og sammenlignelige nøgletal.

Emissionsfaktorer

Emissionsfaktorerne er opgjort i overensstemmelse med leverandørspecifikke emissionsfaktorer og Real ESG – The Real Estate Reporting Framework v0.9.1, med følgende tilføjelser, præciseringer og undtagelser:

- Emissionsfaktorer for el i 2020 og 2021 følger Energinets nationalbaserede miljødeklaration.
- Emissionsfaktorer for energi er generelt beregnet efter 200%-metoden. Enkelte fjernvarmeværkers emissionsfaktorer, har ikke angivet metode og kan derfor potentielt afvige herfra.
- Klimakompasets emissionsfaktorer for fjernvarme er anvendt for enkelte fjernvarmeværker i 2020 og 2021, hvor de historiske miljødeklarationer ikke har været tilgængelige.
- Forretningsrelateret transport i personbil er estimeret med et gennemsnit af Klimakompasets emissionsfaktorer for personbiler med brændstof af hhv. benzin, diesel, el og hybrid.
- Medarbejderpendling er estimeret med en emissionsfaktor for uspecificeret bilpendling pr. ansat (FTE er anvendt).



Byggeri af erhvervsjendom på Dortheavej i Københavns nordvest-kvarter.

Tæt på AKF

Træd ind i vores verden og kom tæt på os, vores dagligdag og projekter, og bliv blandt andet klogere på vores branche, arbejdsplads og arbejde med innovative byggemetoder og energioptimering.

AKF's driftsafdeling ser grønt	60
En fortælling om en forvandling	62
Er fremtidens boligbyggeri konstrueret i halm eller træ?	64
Et strategisk frasalg	68
Innovation og nye byggemetoder	70
Fokus på kønsdiversitet	72
Vi er ikke så kedelige, som fordommene siger	74



Suzanne Overgaard, renoveringschef i AKF.

Tæt på AKF

AKF's drifts- afdeling ser grønt

Martin Halby Andersen, driftstekniker i AKF, og Lars Bo Nielsen, driftstekniker i AKF, med samarbejdspartner i varmecentraloptimeringsprojekt.

De seneste årtier har været præget af en eksplosiv teknologisk udvikling, der har vist sig som en potentiel redningskrans i kampen mod klimaforandringerne. Fra intelligente varmecentraler, der optimerer energiforbruget, til den stille revolution på vejene med skiftet fra konventionelle biler til elbiler, har teknologien indtaget en central rolle i bestræbelserne på at minimere vores miljøpåvirkning. AKF hilser denne udvikling velkommen og omfavner de nye teknologier i arbejdet for en mere bæredygtig drift.

I AKF har vi igangsat en vigtig optimering af vores varmecentraler med særligt fokus på udskiftning af den eksisterende styring. Det betyder, at der vil blive installeret Danfoss ECL310-styringsenheder, der er tilsluttet Danfoss ECL-portalen, i alle vores varmecentraler – et arbejde AKF påbegyndte i 2023. Denne optimering åbner døren for en automatiseret og digital tilgang, der tillader AKF at tilgå alle varmecentraler på afstand.

Danfoss ECL-portalen giver AKF en omfattende indsigt i ejendommenes varme- og brugsvandsanlæg og muliggør kontinuerlig overvågning af vigtige parametre som aktuelle temperaturer, set-punkter og varmekurver. Den digitale tilgang gør det endda muligt for AKF's driftsteknikere at følge fjernvarmemålerne i centralerne i realtid, hvilket er af afgørende betydning.

”Med ECL-portalen kan vores driftsteknikere overvåge forbruget, temperaturen på fjernvarmevandet og ikke mindst den aktuelle afkøling for vores enkelte ejendomme. Det gør det muligt for os at opdage potentielle problemer i realtid, hvilket er afgørende for driftssikkerheden. F.eks. kan vi reagere proaktivt på udfordringer som for lav afkøling. Vi forventer derfor også, at vi med de optimerede varmecentraler vil reducere vores omkostninger, CO₂-udledning, energiproduktion og vedligeholdelse,” fortæller Suzanne Overgaard, renoveringschef i AKF, og drivkraften bag varmecentralprojektet.

Også på bilfronten omfavner AKF den teknologiske udvikling. AKF har i 2023 nemlig udskiftet de dieseldrevne driftsbiler til elbiler, der er kendt for deres energieffektivitet og en betydelig mindre miljøpåvirkning sammenlignet

med deres konventionelle modparter, ligesom de øvrige benzindrevne firmabiler er under udfasning. Ved at skifte til eldrevne køretøjer minimeres behovet for fossile brændstoffer og samtidig reduceres luftforurening og udledningen af drivhusgasser. De nye biler er ikke blot en gevinst for miljøet; de markerer AKF's kontinuerlige udforskning af initiativer og metoder til at reducere deres samlede miljøpåvirkning.

”Vi ser dette skift som en investering i vores fremtid. Ved at vælge elektriske biler sikrer vi nemlig en betydelig reduktion i vores CO₂-udledning,” fortæller Ole Witthøfft Hansen, ejendomschef i AKF.

AKF's skift til elektriske biler og intelligente varmecentraler er et naturligt skridt i en mere bæredygtig retning, men virksomheden er klar over, at dette blot er en start.

”Vi vil fortsætte med at betragte teknologien som en kraftfuld allieret, der kan hjælpe os på vejen mod en grønnere drift og vores mål om at reducere vores klimaaftryk,” afslutter Ole.



OM PROJEKTET:

- Rådgiver: Børthy Schriver Lundemann A/S
- Hovedentreprenør: Madsen & Kastberg A/S

En fortælling om en forvandling

Thomas Israelsen, projektleder i AKF's renoveringsafdeling.

Takket være en omfattende renovering undergår Bygmestervej 5 i Københavns nordvest-kvarter i øjeblikket en transformation fra nedslidt erhvervsjendom til moderne kontorbygning. Ejendommen, der blev opført i 1961 som en kombination af industri- og kontorlokaler, huser i dag kontorer på alle etager samt en tegneskole og mindre kreative værksteder i kælderen. Formålet med renoveringen er at forbedre ejendommens generelle tilstand, opgradere tekniske installationer og skabe et mere bæredygtigt og moderne arbejdsmiljø.

Bygmestervej 5 bar præg af mange års manglende vedligeholdelse. Facader og tag krævede opmærksomhed, og de eksisterende trævinduer og udvendige markiser var i så dårlig stand, at indeklimaet led og ventilationsanlæg var ikkeeksisterende. Renoveringen er derfor nødvendig for at sikre attraktive erhvervslejemål og forbedre ejendommens levedygtighed.

Renoveringen har indtil videre bestået af udskiftning af udtjente 2-lags termovinduer til moderne energieffektive 3-lags termovinduer og installation af intelligente ventilationsenheder med varmegenvinding i alle vinduer. Disse tiltag sigtede ikke kun mod æstetisk fornyelse, men også mod en markant forbedring af indeklimaet og energieffektiviteten, og mere konkret en forventning om optimering af ejendommens energimærke og reduktion af varmetab, støj og trækgener.

Og netop arbejdet med ventilationen, er et særligt træk ved renoveringen. Det er nemlig første gang, at disse ventilationsenheder er blevet monteret direkte i vinduer. Det er AKF's medarbejdere i samarbejde med leverandør og de udførende håndværkere, der har udviklet monteringsmetoden således, at ventilationsenhederne kunne bruges i ejendommen på Bygmestervej.

"Vores mål var at finde en løsning, så det blev muligt at installere et ventilationssystem i en ældre bygning som vores. Vi har konkret installeret mikroventilationsenheder i alle vinduer, der med et intelligent styret luftskifte sikrer et bedre indeklima. Valget af mikroventilation frem for et traditionelt centralt ventilationsanlæg blev truffet, da der

ikke allerede var et anlæg i ejendommen. Fysisk ville det derfor have været en betydelig udfordring at etablere et nyt, stort anlæg, både på grund af rørføring i de enkelte kontorer og placeringen af selve aggregatet. Selvom det også viste sig at være en udfordring at installere ventilationsenhederne i vinduerne, er det lykkedes gennem et godt samarbejde med vores partnere," fortæller Thomas Israelsen, projektleder i AKF's renoveringsafdeling og manden bag renoveringen af Bygmestervej 5.

Og det åbner nye muligheder for, at AKF kan anvende erfaringen med brugen af mikroventilationsenheder i andre af virksomhedens ejendomme:

"I andre ejendomme, hvor det ikke umiddelbart er muligt at etablere et konventionelt ventilationsanlæg, kan løsningen med mikroventilationsenheder indbygget i vinduerne være en mulighed. Det betyder også, at det vil være muligt for os at tilbyde tidssvarende lejemål i ejendomme, hvor det ikke tidligere har været muligt, og det er ret fantastisk at have været en del af den udvikling", fortæller Thomas.

De fremtidige renoveringsplaner for Bygmestervej 5 inkluderer renovering af facade og tagudskiftning. Og selvom det er en større omgang, er det alle ressourcerne værd:

"Den omfattende renovering af Bygmestervej illustrerer, hvordan investering i moderne teknologi og innovative løsninger ikke kun kan være med til at øge en ejendoms værdi, men også bidrage positivt til miljøet og skabe optimale forhold for vores lejere i erhvervslivet. Det er et eksempel på, hvordan ejendomsforvaltning kan være en drivkraft for en mere bæredygtig udvikling med fordele for både ejere, lejere og samfundet som helhed", afslutter Thomas.

OM PROJEKTET:

- Bygherre: AKF
- Rådgiver: BUNCH Bygningsfysik
- Arkitekt: OGA
- Hovedentreprenør: HVID Entreprise

Tæt på AKF

Er fremtidens boligbyggeri konstrueret i halm og træ?

Montering af halmelementer på AKF's første halmbyggeri i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

I Danmark forbruger vi årligt fire gange mere, end vores andel af jordens samlede ressourcer tillader. En stor synder er byggeriet, der bidrager væsentligt til den samlede CO₂-udledning. I bestræbelserne på at imødegå skævvridningen, har AKF valgt at engagere sig i initiativet "Boligbyggeri fra 4 til 1 planet", der har til formål at udvikle løsninger og opføre eksempler på sunde og attraktive boliger, som reducerer det samlede klimaaftryk ved nybyggeri i Danmark med 75% inden 2030. Initiativet er støttet af Villum Fonden og Realdania.

I Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester vil 13 rækkehuse snart rejse sig. Bygget af træ og halm, og indsvøbt i en vision om at nytænke byggeriet. Husene er en del af "Boligbyggeri fra 4 til 1 planet" og udvikles og opføres af AKF.

Med en ambition om at blive et af de førende ejendomselskaber inden for bæredygtighed, afsøger AKF konstant nye metoder inden for byggeriet. For hvis man ikke tør udfordre status quo, finder man aldrig løsninger på de udfordringer og barrierer, som byggeriet står overfor i dag, hvis byggeriets klimaaftryk skal mindskes.

Og det skal det. Derfor betragter AKF også initiativet "Boligbyggeri fra 4 til 1 planet" som en unik mulighed for at samarbejde med ligesindede bygherrer om at udvikle boliger, der har en markant lavere klimapåvirkning end standarden er for boliger i dag, og dele erfaringer om brugen af alternative materialer og systemer for at skubbe byggebranchen i en mere innovativ og bæredygtig retning.

Netop AKF's rækkehuse indgår i initiativet som et eksempel på et boligbyggeri, hvis mål er at leve op til en reduktion på 75% i forhold til et lignende konventionelt byggeri. Husene opføres i trækonstruktioner isoleret med halm. Selvom kombinationen af træ og halm ikke er ny, kræver det stor faglig ekspertise og tæt samarbejde bygherre og rådgivere imellem for at genopfinde en ellers gammeldags teknologi og få den tilpasset nutidens krav til byggematerialer og i sidste ende den moderne bolig.



"4 til 1 planet" er et vigtigt supplement til vores allerede igangværende arbejde med innovative byggematerialer som halm og træ. Støtten fra Villum Fonden og Realdania har betydet, at vi har kunnet bevæge os yderligere væk fra standardløsninger, der er kendte og gennemprøvede, og indarbejde endnu flere alternative løsninger for at skabe et rækkehusbyggeri med markant mindre CO₂-udledning end traditionelle rækkehuse. Og her faldt valget blandt andet på naturlig ventilation og mindre CO₂-tunge fundament, da disse to enkeltposter er blandt de absolut største i byggeriets samlede klimaftryk. Samtidig får vi med projektet vigtige erfaringer med de problematikker, der knytter sig til arbejdet med alternative løsninger og materialer, hvor f.eks. nuværende regulering og standarder er en barriere, der kræver opmærksomhed", fortæller Anders Borg, projektudviklingschef i AKF.

"Med rækkehusene i Kirkebjerg Søpark har vi ønsket at udforske og skubbe til grænserne for, hvad der er muligt inden for byggeriet. Og selvom et hus af halm kan lyde lidt som et "De tre små grise"-projekt, så er det langt fra så tosset, som det kan lyde. Halm og naturlig ventilation har nemlig utallige fordele, der får os til at stræbe efter en betydelig reduktion i byggeriets CO₂-aftryk samtidig med, at vi skaber boliger med et bedre indeklima og højere boligkvalitet end vi er vant til i det traditionelle byggeri", fortæller Anders.

Og selvom AKF's rækkehuse stadig er i projekteringsfasen, og de konkrete resultater af byggeriet lader vente på sig, er ambitionerne klare:

"De erfaringer, vi indhenter i arbejdet med vores rækkehuse, forventer vi at overføre til andre projekter og branchen som helhed. Vi ser altså vores engagement som en investering i en fælles fremtid, hvor innovative løsninger kan inspirere og påvirke andre, så vi måske kan se endnu flere byggerier i træ og halm fremover", afslutter Anders.

Fordele ved halmbyggeri:

1. Bygninger som CO₂-lagre: Halm er et hurtigtgroende naturligt materiale, der optager CO₂ fra atmosfæren i vækstperioden. Når halmen bruges som byggemateriale, lagres den optagede CO₂ i bygningens konstruktioner i stedet for at blive udledt til atmosfæren – og dermed fungerer bygningen som et simpelt CO₂-lager.
2. Sunde og åndbare boliger: Halm er åndbart og kan bidrage til at skabe et sundt indeklima ved at regulere luftfugtighed og luftkvalitet til fordel for beboernes trivsel.
3. Fornybart isoleringsmateriale: Halm er et naturligt forekommende isoleringsmateriale, som er et restprodukt fra landbruget. Halmbyggerier opretholder en fin jævn temperatur i boligerne, med et mindre behov for opvarmning og køling.
4. Mindre affald: Halm er et biomateriale, og byggeri med halm medfører minimal affaldsproduktion sammenlignet med mere konventionelle byggematerialer. Biogene materialer kan også lettere vende tilbage til naturens kredsløb efter brug.



OM PROJEKTET:

- Bygherre og byggeledelse: AKF
- Arkitekt: Danielsen Architecture
- Rådgivere: Artelia, Norconsult, Ekolab, Rambøll JDH-byg, EcoCocon Danmark, Notech og BARK

Forud for rækkehusene i Kirkebjerg Søpark, har vi opført to fælleshuse efter samme byggemetode samme sted. Husene blev taget i brug i 2023 og fungerer i dag som gæsteværelse, viceværtkontor, værksted og vaskeri.



Færdigopførte halmfælleshuse i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

Tæt på AKF

Et strategisk frasalg

Vi har truffet en strategisk beslutning om at frasælge vores logistikportefølje. Beslutningen er ikke blot en reaktion på udfordringer i det fastfrosne likviditetsmarked, men også et ønske om en fremtid, hvor vi fortsat kan fokusere på bæredygtighed og udvikling af nye såvel som eksisterende ejendomme.

Porteføljen, bestående af ti industriejendomme i Stor-københavn med et samlet areal på over 83.300 m² blev solgt til Mileway, et førende europæisk ejendomsselskab, og er en af årets største ejendomshandler i Danmark. Beslutningen om salget blev katalyseret af et uopfordret bud. Buddet repræsenterede en mulighed for at optimere AKF's portefølje, men også en styrkelse af vores finansielle position i en tid med økonomisk usikkerhed.

"At afhænde vores logistikportefølje er et udtryk for rettidig omhu. Vi behøver i alt sin enkelthed likviditet for at fortsætte vores arbejde med at udvikle både vores eksisterende ejendomme, men også nye projekter – begge dele med fokus på at sikre en mere bæredygtig profil og dermed fremtidssikre vores investeringer. Det er i høj grad i tråd med vores kerneværdier og vores vision om at være toneangivende inden for grøn ejendomsudvikling. Salget er derfor et afgørende skridt for vores strategiske retning, evne til at komme i mål med nuværende projekter og forfølge nye samt tilpasse os de skiftende økonomiske og samfundsmæssige realiteter," forklarer Ann-Sofie Østberg Bjergby, CFO i AKF

Med salget får AKF frigivet likviditet til at investere i nye projekter.

"Vi ønsker at kanalisere ressourcerne mod mere levedygtige projekter, der skal være både tidssvarende, attraktive, relevante og energieffektive. På den måde kan vi nemlig skabe vedvarende værdi for vores interessenter og samtidigt generere et fornuftigt afkast," tilføjer Ann-Sofie.

Handlen og frasalget af logistikejendomsporteføljen er den største i AKF's historie, hvilket også afspejlede sig i salgsprocessen som var kompleks og mangefacetteret.

"Transaktionen er et resultat af en solid indsats fra vores medarbejdere samt rådgivere fra Cushman & Wakefield I RED, Holst Advokater og Colliers og understreger vores position som en betroet aktør på ejendomsmarkedet," fortæller Ann-Sofie.

Innovation og nye byggemetoder

Visualisering af AKF's 3D-printede fælleshus i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

Det konventionelle byggeri skal udfordres for, at byggebranchen fortsat kan udvikle sig. Af samme årsag har AKF i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester afprøvet en banebrydende byggemetode, nemlig 3D-printning. Denne visionære tilgang til byggeriet repræsenterer en spændende mulighed for at bruge materialer mere effektivt og optimere ressourceforbruget.

Beton er kendt for sin miljømæssige belastning og relativt store CO₂-udledning under produktionen. Imidlertid er det i mange henseender uundværligt i byggeriet på grund af sine unikke egenskaber, herunder styrke, holdbarhed og fugtbestandighed. AKF har derfor afprøvet 3D-printteknologien for at være med til at udvikle en mere effektiv brug af beton i byggeriet. På sigt ser AKF et potentiale for at kunne skalere metoden til også at indbefatte andre byggematerialer.

3D-printning er en adaptiv byggeproces, hvor materiale kun tilføjes, hvor det er nødvendigt. I processen afgøres det, hvor meget materiale, der skal bruges i forskellige bygningsdele, og det bliver derfor muligt at skabe byggeri, hvor beton kun tilføjes, hvor det er strukturelt nødvendigt og konstruktivt. Det giver mulighed for at reducere ressourceforbruget og kan skabe betydelige miljømæssige fordele samtidig med, at det giver en større frihed i den arkitektoniske formgivning af byggeriet. Byggemetoden har desuden potentiale til at aflaste hårdt byggearbejde ved at optimere byggeprocesserne og lade robotter udføre de mere tunge og repetitive opgaver, hvilket frigør menneskelige ressourcer, reducerer fejl, og øger effektiviteten og sikkerheden på byggepladsen.

Derfor har AKF nu skabt Skandinaviens største og første 3D-printede bygning, opført af en professionel bygherre, der, når den står færdig, skal rumme både gæsteværelse, træningslokale og fællesvaskeri til Kirkebjerg Søparks beboere.

"I AKF forstår vi, at der ikke findes én enkelt løsning på udfordringerne i byggeriet i dag. Derfor arbejder vi konstant på at være i front og være visionære i vores tilgang til byggeriet. Vi ser et klart potentiale i projektet og betragter det som et skridt på vejen mod en mere innovativ

byggebranche. Med 3D-printning har vi mulighed for at revolutionere måden, vi opfører bygninger på, og i AKF ønsker vi derfor at bruge vores ekspertise til at udvikle teknologien yderligere for løbende at kunne reducere vores ressourceforbrug og øge byggeriets arkitektoniske kvalitet," fortæller Vibeke Lorenzen, teknisk direktør i AKF.

Overordnet ser AKF et betydeligt potentiale i 3D-printteknologien, der går ud over beton, og ser en fremtid, hvor naturlige ressourcer, som f.eks. lerholdig jord, kan bruges til 3D-printet byggeri.

"Det åbner døren til en verden af muligheder, og forhåbentlig kan vi på den måde være med til at skubbe til branchens traditionelle byggeformer", fortæller Vibeke Lorenzen.

For AKF markerer 3D-printprojektet i Kirkebjerg Søpark endnu en vigtig milepæl i AKF's bestræbelser på at fremme effektive og innovative løsninger inden for byggeriet. Og AKF er fast besluttet på at fortsætte med at drive udviklingen af nye, anderledes byggemetoder og bidrage til innovation i branchen.

Igangværende printarbejde af AKF's 3D-printede fælleshus i Kirkebjerg Søpark.

OM PROJEKTET:

- Bygherre og byggeledelse: AKF
- Rådgiver: BygKontrol ApS
- Arkitekt: SAGA Studio ApS

Mette Holm, kvalitetsleder i AKF, og Karoline Faxø, studentermedarbejder i AKF's kvalitetsafdeling, på sikkerhedsrundgang på byggepladsen i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

Fokus på kønsdiversitet i en knap så kønsdivers branche



I en tid, hvor bygge- og ejendomsbranchen fortsat kæmper med en markant ulige kønsfordeling, skiller AKF sig ud. Ifølge Beskæftigelsesministeriet udgør kun ca. 18 procent* af de beskæftigede i branchen kvinder – et tal, der ikke har ændret sig meget i de sidste 20 år.

En hård tone og stereotype opfattelser om kønsroller kan afskrække mange kvinder, hvilket måske er årsagen til, at bygge- og ejendomsbranchen har svært ved at tiltrække kvindelige medarbejdere.

”Vi ønsker at være en drivkraft for forandring. Bygge- og ejendomsbranchen skal ikke være et sted, hvor kvinder føler sig som gæster, men derimod som ligestillede kolleger og ledere. I AKF er der ikke plads til diskriminerende eller ekskluderende adfærd. Vi har skabt en kultur, hvor alle medarbejdere, uanset køn, føler sig værdsatte og respekterede,” fortæller Kitt Suhr Hansen, HR-chef i AKF.

AKF adskiller sig markant fra branchen som helhed med en imponerende procentuel kønsfordeling. Med 40% kvindelige medarbejdere, 45,5% kvindelige personaleledere og 66,7% kvinder i øverste ledelse, står AKF's medarbejderfordeling i kontrast til den overordnede tendens i branchen. Det er ikke kun et skridt i den rigtige retning for ligestilling, men også en katalysator for succes. En mangfoldig medarbejdersammensætning skaber nemlig en dynamisk og innovativ arbejdsplads.

”Vi ønsker at bane vejen for flere kvinder i bygge- og ejendomsbranchen. Og at have kvindelige medarbejdere og kvinder i ledende positioner er ikke bare et mål for os, men en integreret del af vores identitet og nøglen til succes, ikke kun for vores medarbejdere, men også for vores forretning som helhed. Forskellige perspektiver og erfaringer er nemlig afgørende for at skabe innovation og vækst. I vores rekruttering har vi derfor også øje for medarbejdersammensætningen i den enkelte afdeling, så vi ikke får et for ensidet fokus på medarbejdere med én bestemt baggrund eller erfaring,” fortæller Kitt.

Men det handler ikke blot om at ansætte flere kvinder. De skal føle sig velkomne og respekterede, både for at søge til branchen, men i lige så høj grad, hvis de skal blive der på længere sigt.

”Vi arbejder målrettet for at skabe en inkluderende kultur, hvor alle trives og har lige muligheder for advancement og succes. Lige nu har vi f.eks. kvindelige ledere for både vores bygge-, økonomi-, kommunikations-, renoverings- og HR-afdeling,” fortæller Kitt.

Kønsdiversitet er kun ét aspekt af en mangfoldig arbejdsstyrke, men det er en vigtig indikator for andre former for diversitet. AKF's succes med netop at tiltrække og fastholde kvinder kan tilskrives den proaktive tilgang til at skabe en mangfoldig og støttende arbejdskultur. Ved at tage aktivt stilling og prioritere lige muligheder og se medarbejderne for deres kompetencer – og ikke for deres køn, alder, baggrund eller lignende – har AKF vist, at forandring i branchen er mulig.

	Enhed	2021	2022	2023
Kvindelige direktionsmedlemmer i AKF	%	50,0	66,7	66,7
Kvindelige personaleledere i AKF	%	30,0	36,4	45,5
Kvindelige fuldtidsansatte i AKF	%	33,3	29,4	30,6
Kvinder i AKF i alt	%	36,1	35,4	40,0

*Kilde: Kvinder og mænd på arbejdsmarkedet 2023, Beskæftigelsesministeriet. Tabel 10.3: Beskæftigede fordelt på køn og branche, 2021: Bygge og anlæg + Ejendomshandel og udlejning.



**Vi er ikke så kedelige,
som fordommene siger**

Fællesbillede af AKF's medarbejdere til årets sommerfest.

Ejendomsbranchen bliver ofte opfattet som både traditionel, konservativ og måske endda en smule støvet. En branche, hvor forandringer og innovation ofte synes at gå i sneglefart, og hvor profit går hånd i hånd med manglende skelen til bæredygtighed og socialt ansvar. Men er denne opfattelse i tråd med virkeligheden? Og hvorfor overhovedet overveje en karriere inden for ejendomsbranchen? Vi kaster et blik på de gængse fordomme og udforsker, hvorfor AKF ser ejendomsbranchen som en verden af muligheder, innovation og vedvarende forandring.

For mange er ejendomsbranchen synonym med langsomme processer og manglende evne til at tilpasse sig nutidens krav. Men for AKF repræsenterer branchen ikke bare et sted for status quo, men en arena for fornyelse og banebrydende idéer.

”Snarere end kun at betragte ejendomsbranchen som en samling af bygninger, skal vi se den som en del af løsningen til en mere bæredygtig succesfuld fremtid. Nøglen dertil ligger i evnen til at udfordre eksisterende normer og omfavne nytænkning”, fortæller Ino Dimsits, adm. direktør i AKF.

AKF's tilgang til ejendomsbranchen er præget af en vision om bæredygtighed og ansvar, og en stærk tro på, at innovation er essensen af enhver fremtidsorienteret virksomhed.

”Vi har en kultur, der opmuntrer til og belønner nytænkning. Hvor vi ikke blot accepterer 'plejer', men aktivt søger forandringer, der kan drive vores virksomhed mod nye højder. At være en del af ejendomsbranchen for os handler derfor om at forme rammerne for fremtiden. Vi ser hvert projekt som en enestående mulighed for at påvirke samfundet og miljøet positivt og stræbe efter mere end blot økonomisk succes,” fortæller Ino.

Og for AKF betragtes bæredygtighed da heller ikke blot som en trend, men som en nødvendighed og en central del af virksomhedens DNA:

”Som virksomhed anerkender vi, at vi har et ansvar. Ikke blot for at fremtidssikre vores egne aktiver, men i lige så høj grad for at passe på vores alles klode. Derfor har vi gjort det til vores mission at arbejde med bæredygtighed i alle vores projekter og er konstant på udkig efter nye og innovative løsninger. Og det kræver mod at turde gå forrest. Derfor følger vi heller ikke en nul-fejl-kultur. Vi opfordrer i stedet vores medarbejdere til at tænke ud af boksen, udforske deres idéer og giver kun sjældent et nej. Det betyder også, at vi hele tiden er i en rivende udvikling, der i høj grad af drevet af vores dedikerede medarbejdere, der tager ejerskab og netop tør udfordre normerne,” uddyber Ino.

Og uden dette mantra, var AKF da heller ikke nået dertil, hvor vi er i dag:

”Der sker noget hele tiden, og særligt inden for de seneste år er det gået stærkt. For et par år siden havde jeg aldrig kunnet forudse, at vi nu har afprøvet at bygge i halm, 3D-printet en bygning eller bygget og drevet et aktivitets- og kulturhus, der bidrager til fællesskab og trivsel i og omkring et af vores boligområder. Men det er også det, der gør det sjovt at arbejde i vores branche; foranderligheden, uforudsigeligheden og de mange kreative hoveder, der arbejder aktivt for at gøre AKF og branchen endnu bedre,” fortæller Ino.

Ejendomsbranchen er da også langt fra så konservativ og kedelig, som rygtet lyder; den pulserer med dynamik og mangfoldighed. Hver dag er en ny udfordring, og med projekter, der spænder i størrelse og kompleksitet, er forandringer en konstant følgesvend.

Den traditionelle opfattelse af branchen som hjemsted for ”blå-skjorte-og-slips-folkene” er passé. Branchen er langt mere mangfoldig end som så. Det afspejler sig ikke kun i påklædning, men i hele kulturen og sammensætningen af de mennesker, der arbejder der. For branchen byder på en broget palet af jobfunktioner, der spænder fra ejendomsudvikling, -administration, -udlejning, -drift, -renovering, -investering og byggeri.

”Vi værdsætter og støtter mangfoldigheden af roller, færdigheder og interesser. Hos AKF er der ikke blot plads til, men også brug for alle. Derfor er fællesskab og samarbejde en vigtig hjørnesteen i vores virksomhed, da netop dét er helt afgørende, når man har med komplekse projekter at gøre,” fortæller Ino.

En karriere i ejendomsbranchen repræsenterer altså langt mere end bare et kontorjob iklædt skjorte og slips. Det er en mulighed for at være en del af en bevægelse, der er med til at forme morgendagens bygninger og samfund og bidrage til menneskers livskvalitet. Og står dine fordomme stadig til trone, lader vi vores medarbejdere få ordet og give deres besyv med om, hvad det bedste er ved at arbejde i ejendomsbranchen.

Det bedste ved at arbejde i ejendomsbranchen er:

“ At være en del af en verden af innovation og konstant udvikling, hvor vi udfordrer grænserne og skaber noget helt nyt hver eneste dag. I går byggede vi i faste betonelementer og i dag 3D-printer vi et helt hus. Det er mindblowing! Ejendomsbranchen er så meget mere end kun bygninger og fire vægge, der skal sættes sammen.”

— Emma, kommunikationsassistent i AKF



“ At kunne forme og udvikle nye beboelses- og erhvervsområder, der ikke kun opfylder nutidens behov, men også skaber værdi og glæde for kommende generationer. Samarbejde på tværs af forskellige fagområder og muligheden for at præge byggeriet i en mere bæredygtig retning, er en central og tilfredsstillende del af vores arbejde.”

— Mette, kvalitetsleder i AKF.

“ At opføre kvalitetsejendomme, der opfylder standarder som DGNB og Svanemærket, og skaber vedvarende tilfredse beboere. Vi har kort afstand og dialog mellem vores afdelinger og brugere, hvilket sikrer en hurtig beslutningsproces og minimerer fejl og mangler. Hos os er ideer altid velkomne, så vi sætter selv præg på byggeriet og får lov at bygge mange forskellige typer ejendomme.”

— Jørgen, assisterende byggeleder i AKF



“ At vi oplever konstante forandringer, hvilket skaber nye udfordringer, der skal løses. Uanset om det er tilpasning til ny lovgivning, håndtering af rentestigninger eller -fald eller ændring i ejendomsskatter, er ikke to dage ens. Vi skal hele tiden udvikle os for at følge med tiden. Og så møder vi nye mennesker hver dag, og da branchen er relativt lille, kender man hinanden på kryds og tværs, hvilket gør det let at dele viden og erfaringer.”

— Cathrine, Asset Manager i AKF



“ At alle jo har brug for et tag over hovedet. Og det er spændende fordi, det aldrig bare er et tag over hovedet. Det er kvalitet, tryghed, økonomi, planlægning, kommunikation og meget mere.”

— Michael, projektleder i AKF's renoveringsafdeling



“ At vi befinder os i en brydningstid, hvor traditionel byggeskik bliver udfordret af klima og CO₂. Det er fantastisk at være midt i orkanens øje, hvor vi konstant skal udfordre os selv og vores samarbejdspartnere for at opnå vores målsætninger.”

— Jørgen, projektudviklingschef i AKF



“ At arbejde med noget, der betyder noget og har indflydelse på vores samfund, og være en del af den offentlige debat om netop vores fremtidige samfundsaftryk. Hvert nyt projekt repræsenterer en bevægelse mod højere kvalitet og udtryk.”

— Jann, Afdelings- og projektudviklingschef i AKF

Påtegninger

Vi sætter ansigt på medlemmerne af vores bestyrelse og direktion, og præsenterer årets påtegninger.

Bestyrelse og direktion	80
Ledelsespåtegning	81
Den uafhængige revisors revisorpåtegning	82



Michael Arpe, ejendomsadministrator i AKF, Halil Dam Yavuz, ansvarlig for boligudlejning i AKF, Stine Bengtsson, ejendomsadministrator i AKF, og Anne-Mette Cramer, administrationschef i AKF.

Bestyrelse og direktion



BESTYRELSE OG DIREKTION, FRA VENSTRE:

1 Ino Abraham Dimsits
(direktion), CEO, AKF

2 Lizette Risgaard
Tidligere formand, Fagbevægelsens Hovedorganisation

3 Henning Egon Josefsen Overgaard,
Forbundsformand, 3F

4 Kim Simonsen (formand),
Tidligere forbundsformand,
HK Danmark

5 Mette Mellemsgaard Jakobsen,
Head of Tax og Vice President,
Mærsk

6 Jesper Bruce-Anderson,
Head of Valuation & Research
og partner Cushman &
Wakefield | RED

7 Anja Camilla Jensen
Forbundsformand, HK Danmark

8 John Larsen,
Hovedkasserer, Dansk Metal

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for AKF Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. marts 2024

Direktion

Ino Abraham Dimsits
CEO

Bestyrelse

Kim Simonsen
Formand

Lizette Risgaard

Henning Egon Josefsen
Overgaard

Mette Mellemsgaard Jakobsen

Jesper Bruce-Anderson

John Larsen

Anja Camilla Jensen

Den uafhængige revisors revisorpåtegning

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for AKF Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2023–31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2023–31.12.2023 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 koncern- og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncern- og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig

fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og 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 koncern- og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

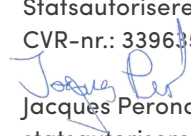
Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. marts 2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556


Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 16613

Regnskab

Dyk ned i vores regnskab for 2023, herunder resultatopgørelse, balance og regnskabspraksis.

Koncernens regnskab	86
Moderselskabets regnskab	99
Anvendt regnskabspraksis	106



Anna Mohr, projektudvikler i AKF, på AKF's hovedkontor på Bispevej i København NV.

Koncernens resultatopgørelse

1. januar – 31. december 2023

t.kr.	Note	2023	2022
Nettoomsætning	1	293.340	832.511
Vareforbrug	2	(3.528)	(419.843)
Andre eksterne omkostninger		(31.660)	(44.993)
Ejendomsomkostninger		(60.935)	(55.159)
Bruttoresultat		197.217	312.516
Personaleomkostninger	3	(46.807)	(55.063)
Af- og nedskrivninger	4	(17.388)	(8.022)
Driftsresultat		133.022	249.431
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.731	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(3.199)	189
Indtægter af andre kapitalandele		46.385	151.914
Andre finansielle indtægter	5	29.954	13.857
Andre finansielle omkostninger	6	(109.550)	(46.859)
Resultat før dagsværdiregulering af ejendomme og skat		105.343	368.532
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		86.202	89.000
Resultat før skat		191.545	457.532
Skat af årets resultat	7	(5.367)	(61.746)
Årets resultat	8	186.178	395.785



Jacob Broomé Christiansen, Kenneth Sibbern og Henrik Bomholt, driftschefer i AKF.

Koncernens balance

31. december 2023

Aktiver

t.kr.	Note	2023	2022
Goodwill		47.860	61.766
Færdiggjorte udviklingsprojekter		2.104	2.562
Immaterielle anlægsaktiver	9	49.964	64.328
Investeringsejendomme		5.975.127	6.104.279
Grunde og bygninger		48.310	47.322
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.071	4.909
Indretning af lejede lokaler		90	198
Materielle anlægsaktiver	10	6.028.598	6.156.708
Kapitalandele i associerede virksomheder		69.939	72.630
Andre værdipapirer og kapitalandele		699.237	599.196
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		600	600
Andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter		120.078	195.471
Finansielle anlægsaktiver	11	889.854	867.897
Anlægsaktiver		6.968.416	7.088.933
Varer under fremstilling		24.010	16.278
Fremstillede varer og handelsvarer		1.686	1.686
Varebeholdninger		25.696	17.964
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.247	17.111
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		176	76
Tilgodehavende selskabsskat		6.046	0
Andre tilgodehavender		208.231	14.104
Periodeafgrænsningsposter		1.512	1.438
Tilgodehavender		240.212	32.729
Likvide beholdninger		232.767	94.636
Omsætningsaktiver		498.675	145.328
Aktiver		7.467.091	7.234.261

Koncernens balance

31. december 2023

Passiver

t.kr.	Note	2023	2022
Virksomhedskapital		245.114	225.114
Overkurs ved emission		245.972	0
Overført overskud eller underskud		2.613.092	2.513.796
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		127.309	179.659
Forslag til udbytte for regnskabsåret		24.500	22.500
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		3.255.987	2.941.069
Egenkapital tilhørende minoritetsinteressent		103.147	297.945
Egenkapital		3.359.134	3.239.014
Udskudt skat	12	439.963	510.809
Andre hensatte forpligtelser	13	11.385	12.327
Hensatte forpligtelser		451.348	523.136
Gæld til realkreditinstitutter		2.586.899	2.643.826
Bankgæld		157.196	24.403
Gæld til associerede virksomheder		10.200	10.200
Anden gæld	14	6.585	12.305
Langfristede gældsforpligtelser	15	2.760.880	2.690.734
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	36.103	41.805
Bankgæld		649.312	468.558
Deposita		71.375	76.720
Modtagne forudbetalinger fra lejere		22.733	22.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.630	31.787
Gæld til associerede virksomheder		154	0
Skyldig selskabsskat		0	57.567
Anden gæld		37.995	82.284
Periodeafgrænsningsposter		427	245
Kortfristede gældsforpligtelser		895.729	781.377
Gældsforpligtelser		3.656.609	3.472.111
Passiver		7.467.091	7.234.261

Særlige poster

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	17
Associerede virksomheder	18
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	19
Eventualforpligtelser	20
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	21
Dattervirksomheder	22

Koncernens egenkapitalopgørelse

31. december 2023

t.kr.	Virksomhedskapital	Overskud ved emission	Overført over- eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	Egenkapital af tilhørende minoritetsinteresser	I alt
Egenkapital primo	225.114	0	2.513.796	22.500	179.659	297.945	3.239.014
Kontant kapitalforhøjelse	20.000	245.972	0	0	0	0	265.972
Betalt udbytte	0	0	0	(22.500)	0	0	(22.500)
Køb af egne aktiver	0	0	0	0	0	0	0
Salg af minoritetsandele	0	0	0	0	0	(256.023)	(256.023)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	0	(66.518)	(919)	(67.437)
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	(479)	0	0	241	(238)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	14.168	0	14.168
Årets resultat	0	0	99.775	24.500	0	61.903	186.178
Egenkapital ultimo	245.114	245.972	2.613.092	24.500	127.309	103.147	3.359.134

Koncernens pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virk-

somhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kassekreditter der indgår i den daglige likviditetsstyring.

t.kr.	Note	2023	2022
Driftsresultat		133.022	249.431
Af- og nedskrivninger		17.388	8.022
Ændringer i hensættelser		5.212	(5.837)
Ændringer i arbejdskapital	16	(185.773)	142.059
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		(30.151)	393.675
Modtagne finansielle indtægter		29.954	13.857
Betalte finansielle omkostninger		(109.550)	(46.859)
Betalt selskabsskat		(60.319)	(635)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		(170.066)	360.038
Køb af immaterielle anlægsaktiver		(254)	(62.714)
Køb og salg af materielle anlægsaktiver		(457.360)	(304.898)
Køb af investeringsejendomme		0	(65.643)
Forbedringer af investeringsejendomme		(71.801)	(39.101)
Salg af investeringsejendomme		0	196.420
Køb/salg af tilknyttede virksomheder		270.565	(281.220)
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	55.174
Køb af finansielle anlægsaktiver		(92.503)	(143.500)
Modtaget udbytte fra porteføljevirkomheder		38.406	128.108
Provenu ved salg af ikke-konsoliderede virksomheder		8.731	0
Ændringer i andre langfristede aktiver		7.954	(300)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(296.260)	(517.674)
Provenu ved optagelse af langfristede gældsforpligtelser		273.412	425.634
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		(75.842)	(221.598)
Træk på kassekreditter		(24.139)	49.736
Træk på byggelån		206.115	(131.652)
Udbetalt udbytte		(23.388)	(60.088)
Provenu ved kapitalforhøjelse		265.972	0
Udbetalt udbytte til minoritetsaktionærer		(9.800)	(9.800)
Ændringer i langfristede forpligtelser		(5.815)	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		606.515	52.232
Ændring i likvider		140.187	(105.404)
Likvider primo		94.636	201.983
Likvider fra køb af tilknyttede selskaber		(2.056)	(1.943)
Likvider ultimo		232.767	94.636

Koncernes noter

1. Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg, hvilket omfatter indtægter fra lejeindtægter fra ejendomsinvesteringer og projektsalg samt salg af tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

t.kr.	2023	2022
Lejeindtægter	293.340	274.099
Projektsalg	0	558.412
Nettoomsætning	<u>293.340</u>	<u>832.511</u>

2. Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til opførelse af solgte ejendomme, og består af regnskabsårets kostpriser. Ændring i lagre af handelsvarer består af forskydning i varebeholdningerne. Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver har historisk været klassificeret som vareforbrug, men er i 2023 reklassificeret til personaleomkostninger. Ændringen har ingen effekt for driftsresultatet.

t.kr.	2023	2022
Ændring i lagre af handelsvarer	0	224.834
Vareforbrug	3.528	195.009
Vareforbrug	<u>3.528</u>	<u>419.843</u>

3. Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere. Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver har historisk været klassificeret som vareforbrug, men er i 2023 reklassificeret til personaleomkostninger. Ændringen har ingen resultateffekt for driftsresultatet. Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

t.kr.	2023	2022
Gager og lønninger	53.901	61.411
Pensioner	5.532	5.079
Andre omkostninger til social sikring	393	172
Andre personaleomkostninger	5.206	5.325
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	(18.225)	(16.924)
Personaleomkostninger	<u>46.807</u>	<u>55.063</u>

	2023	2022
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	76	72

Ledelsesvederlag, bestyrelse og direktion

Med henvisning til Årsregnskabslovens §98b, stk. 3, angives ledelsens vederlag samlet for ledelseskategorierne, da en opdeling heraf vil føre til, at vederlaget for ét ledelsesmedlem fremgår af årsrapporten.

4. Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

t.kr.	2023	2022
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	14.549	6.896
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.839	1.226
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(100)
Af- og nedskrivninger	<u>17.388</u>	<u>8.022</u>

5. Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter, kursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

t.kr.	2023	2022
Renteindtægter i øvrigt	269	1.610
Udbytte	480	1.197
Kursgevinst	4.147	10.975
Øvrige finansielle indtægter	25.058	75
Andre finansielle indtægter	<u>29.954</u>	<u>13.857</u>

6. Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

t.kr.	2023	2022
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	306	334
Rentekomkostninger i øvrigt	106.915	33.733
Tab på aktier	80	0
Kurstab	568	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.681	12.792
Andre finansielle omkostninger	<u>109.550</u>	<u>46.859</u>

7. 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 alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

t.kr.	2023	2022
Aktuel skat	(2.135)	7.414
Ændring af udskudt skat	13.069	54.711
Regulering vedrørende tidligere år	(5.567)	(379)
Skat	<u>5.367</u>	<u>61.746</u>

8. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	2023	2022
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	24.500	22.500
Overført resultat	99.775	349.885
Minoritetsinteressers andel af resultatet	61.903	23.400
Resultatdisponering	<u>186.178</u>	<u>395.785</u>

9. Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 3-10 år.

Udviklingsprojekter

Udviklingsprojekter omfatter omkostninger, gager og afskrivninger, der direkte eller indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter, og som indgår under regnskabsposten "Immaterielle anlægsaktiver"

Udviklingsprojekter er projekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet. Udviklingsprojekter indregnes som immaterielle aktiver, hvis kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige netoindtjening efter produktions-, salgs- og administrationsomkostninger kan dække udviklingsomkostningerne. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Indregnede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, hvis denne er lavere.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over brugstiden. Afskrivningsperioden udgør 5 år.

Koncernes noter (fortsat)

t.kr.	Færdiggjorte udviklingsprojekter	Goodwill
Kostpris primo	4.155	84.588
Primoregulering	0	(225)
Tilgange	254	0
Afgange	0	(56)
Kostpris ultimo	4.409	84.307
Af- og nedskrivninger primo	(1.593)	(22.822)
Primoregulering	0	225
Årets afskrivninger	(712)	(13.838)
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger	0	(12)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.305)	(36.447)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.104	47.860
Immaterielle anlægsaktiver værdi ultimo	49.964	

10. Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Koncernens domicilejendom måles i koncernregnskabet til dagsværdi, og eventuelle opskrivninger placeres på egenkapitalen som en bunden reserve under posten "Reserve for opskrivninger". Reserven opgøres eksklusiv udskudt skat, og de årlige afskrivninger i resultatopgørelsen øges i takt med opskrivningerne. Der afskrives ikke på grunde.

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. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

- Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.
- Bygninger 50 år
- Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år
- Indretning af lejede lokaler 3-5 år
- For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien af koncernens ejendomme opgøres enten ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

For den afkastbaserede model baseres beregningen 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.

DCF-modellen er den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme til brug for DCF-modellen, tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris, og vedrører opførelse af bygninger til indgåelse i den samlede udlejningsmasse. 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. Når aktivet er færdiggjort, overføres værdien til investeringsejendomme. 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.

t.kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris primo	51.180	4.798.125	11.220	1.205
Primoregulering	0	12.217	0	0
Overførsler	0	(16.656)	0	0
Tilgange	1.816	523.236	1.553	70
Afgange	0	(610.694)	(408)	0
Kostpris ultimo	52.996	4.706.227	12.365	1.275
Af- og nedskrivninger primo	(3.858)	0	(6.310)	(1.007)
Primoregulering	849	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	(1.677)	0	(984)	(178)
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger	0	0	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(4.686)	0	(7.294)	(1.185)
Dagsværdireguleringer primo	0	1.306.154	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	71.659	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	(108.913)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	1.268.900	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.310	5.975.127	5.071	90
Årets renter der indgår i kostprisen	0	14.788	0	0
Materielle anlægsaktiver værdi ultimo		6.028.598		

Koncernen ejer 56 ejendomme inden for butik, kontor, bolig, logistik og hotel. Ejendommene er beliggende primært i København, Hillerød og Roskilde. Ejendommene udgør pr. balancedagen i alt 239.422 m². Uopsigelsesperioden på lejemålene er mellem 0 og 11 år. Der er anvendt følgende afkastkrav:

- Bolig 3,88% - 4,50% (3,75% - 4,13% i 2022)
- Kontor 4,00% - 7,50% (3,88% - 7,50% i 2022)
- Butik 5,38% - 7,50% (5,25% - 7,25% i 2022)
- Hotel 5,25% - 5,50% (5,25% - 5,50% i 2022)

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation, som generelt er fastsat til 2,00%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 428.575 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 22.494 kr./m². Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af ledelsens vurdering, med udgangspunkt i uafhængige mægler-vurderinger.

11. Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i modervirksomhedens årsregnskab efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

I koncernregnskabet indgår kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalandele i ikke-konsoliderede dattervirksomheder ligeledes til indre værdi.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirk-

somheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis ovenfor vedrørende koncernregnskabet.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der

Koncernes noter (fortsat)

fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 3-10 år. Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	Andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter
Kostpris primo	150.016	672.946	600	7.955
Primoregulering	6.879	46.292	0	0
Overførsler	0	0	0	0
Tilgange		83.805	0	0
Afgange	0	0	0	(826)
Kostpris ultimo	156.895	803.043	600	7.129
Opskrivninger primo	4.258	96.473	0	187.516
Overførsler	0	0	0	0
Andel af årets resultat	6.075	0	0	0
Årets opskrivninger **	0	45.258	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	(74.567)
Opskrivninger ultimo	10.333	141.731	0	112.949
Nedskrivninger primo	(81.644)	(170.223)	0	0
Primoregulering	(6.879)	(46.291)		
Overførsler	0	0	0	0
Andel af årets resultat	(8.397)	0	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	68	0	0	0
Årets nedskrivninger **	(387)	(29.023)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(97.289)	(245.537)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo*	69.939	699.237	600	120.078
Finansielle anlægsaktiver værdi ultimo	889.854			

* I andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter indgår positiv værdi af renteswaps på 120.078 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på Koncernens variabelt forrentede bank- og realkreditlån. Den samlede hovedstol for Koncernens renteswaps udgør 1.361.461 t.kr. og sikrer en fast rente på 0,30% - 1,95% i restløbetiden på 1-9 år. Lån og renteswaps er indgået med samme modpart. Den korte- samt langfristede del af de indgåede renteswaps er beregnet med udgangspunkt i restløbetiden, samt en forward rente hvorfor den langfristede del indregnet under andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter udgør 85.619 t.kr. Den kortfristede del af renteswaps udgør 34.459 t.kr.

** I årets op- og nedskrivninger på andre værdipapirer og kapitalandele, indgår udbytter på samlet 38.406 t.kr.

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

De underliggende porteføljevirkomheder knyttet til de unoterede kapitalandele måles ved forskellige værdiansættelsesmetoder og -teknikker. For investeringer med betydelig og holdbar pengestrøm eller indtjening, anvendes typisk markedsmultipler for EBITDA, EBIT eller omsætning. For investeringer med betydelige fluktuationer i den fremtidige indtjening, eller hvor øvrige forhold vurderes at påvirke anvendeligheden af en værdiansættelsesmodel baseret på markedsmultipler, vurderes porteføljevirkomheden i stedet typisk efter en DCF-værdiansættelsesmodel.

12. 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.

t.kr.	2023	2022
Primo	510.809	378.482
Primoregulering	(22.267)	0
Indregnet i resultatopgørelsen	13.069	54.711
Tilkøb/frasalgt af dattervirksomheder	(61.648)	77.616
Ultimo	439.963	510.809

13. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at

15. Langfristede gældsforpligtelser

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

t.kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023	Forfald inden for 12 måneder 2022	Forfald efter 12 måneder 2023	Restgæld efter 5 år 2023
Gæld til realkreditinstitutter	29.295	34.944	2.586.899	2.438.302
Bankgæld	357	347	157.196	22.500
Gæld til associerede virksomheder	0	0	10.200	10.200
Anden gæld	6.451	6.514	6.585	0
Langfristede gældsforpligtelser	36.103	41.805	2.760.880	2.471.002

16. Ændring i arbejdskapital

t.kr.	2023	2022
Ændring i varebeholdninger	(7.732)	167.402
Ændring i tilgodehavender*	(203.104)	(7.053)
Ændring i leverandørgæld mv.	25.063	(18.290)
Ændring i arbejdskapital	(185.773)	142.059

*Deponering af købesum vedr. køb af fire ejendomme, hvor closing gennemføres 01.01.2024. Købesummen har derfor været deponeret forud for nytår. Der har været optaget en bridgefinansiering svarende til 70% af købesummen. Resterende er erlagt som egenkapital og indskudt af egne midler.

afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbage-diskonteret værdi. Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse på 3.113 t.kr. (8.798 t.kr. i 2022) vedrørende 1- og 5-årsgennemgang af ejendomme som koncernen har solgt samt 5.175 t.kr. vedrørende 1- og 5-års gennemgang på afsluttede renoveringsarbejder. Hertil kommer hensættelse til diverse garantiforpligtelser for i alt 3.097 t.kr. (i alt 12.327 t.kr. i 2022).

14. Anden gæld

I anden gæld indgår momsreguleringspligtelser på boliger, som afregnes over en periode på 10 år. Den samlede momsreguleringsforpligtelse udgør på balancedagen 635 t.kr. Den opgjorte momsreguleringsforpligtelse er beregnet med udgangspunkt i kostprisen korrigeret for ikkemomspligtige udgiftsarter. Den langfristede del indregnet under anden gæld udgør 385 t.kr., og den kortfristede del af momsreguleringsforpligtelsen på balancedagen udgør 250 t.kr.

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.

17. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	2023	2022
Honorar vedrørende lovpligtig revision	1.201	1.098
Skatterådgivning	23	22
Andre ydelser	796	544
Samlet honorar til Deloitte	2.020	1.664

Noter (fortsat)

18. Associerede virksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel
Comwell Kellers Park P/S	Vejle	P/S	18,18
Comwell Kellers Park			
Komplementar ApS	Vejle	ApS	18,18
Licuno ApS	København	ApS	48,0
Dalum Holding A/S	Rudersdal	A/S	24,3

19. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

t.kr.	2023	2022
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	3.694	205

22. Datterivirksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel, pct.
A/S Dansk Erhvervsinvestering	A/S	København	100
A/S Helsingør Fællesbageri	A/S	Helsingør	100
AKF 16 ApS	ApS	København	100
AKF 17 ApS	ApS	København	100
AKF 22 A/S	A/S	København	100
AKF Ejendomme A/S	A/S	København	100
AKF Invest CPH A/S	A/S	København	100
Amagerbrogade 92 ApS	ApS	København	100
Carlsbergvej - Hillerød ApS	ApS	København	100
Ejendomsselskabet KBH NV A/S	A/S	København	100
Ejendomsselskabet Kirkebjerg Søpark 2 A/S	A/S	København	100
Ejendomsselskabet Middelfart Park A/S	A/S	København	70,0
Ejendomsselskabet Smedeland 22 ApS	ApS	København	100
Ejendomsselskabet Storkøbenhavn ApS	ApS	København	100
FO Biblioteksbygningen ApS	ApS	København	100
FO Biblioteksparken ApS	ApS	København	100
FO Ejendomme A/S	A/S	København	100
FO Lærkeparken A/S	A/S	København	100
FO Stenslettehus ApS	ApS	København	100
Herredscenteret A/S	A/S	København	100
Holdingselskabet af 1. juli 2014 ApS	ApS	København	100
Kellers Park Hotelbyg P/S	P/S	København	70,0
Kellers Park Komplementar ApS	ApS	København	70,0
Kooperationens Hus ApS	ApS	København	74,9
Nørrebrogade 122 ApS	ApS	København	100
Projektselskabet Kløverprisvej A/S	A/S	København	100
Projektudviklingselskabet Nærheden ApS	ApS	København	100
Slangerupgade 47-51 ApS	ApS	København	100

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

Moderselskabets resultatopgørelse

1. januar – 31. december 2023

t.kr.	Note	2023	2022
Nettoomsætning		40.815	35.389
Andre eksterne omkostninger		(15.833)	(36.541)
Bruttoresultat		24.982	(1.152)
Personaleomkostninger	1	(57.558)	(65.071)
Af- og nedskrivninger		(1.865)	(1.763)
Driftsresultat		(34.441)	(67.986)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	119.416	420.713
Indtægter af andre kapitalandele		0	402
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		41.958	30.473
Andre finansielle indtægter	2	23.867	976
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(19.637)	(13.752)
Andre finansielle omkostninger	3	(10.867)	(12.545)
Resultat før skat		120.296	358.281
Skat af årets resultat	4	3.978	14.103
Årets resultat	5	124.274	372.384

Moderelskabets balance

31. december 2023

Aktiver

t.kr.	Note	2023	2022
Færdiggjorte udviklingsprojekter		2.104	2.562
Immaterielle anlægsaktiver	6	2.104	2.562
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.798	4.627
Indretning af lejede lokaler		90	198
Materielle anlægsaktiver	7	4.888	4.825
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.646.701	2.528.956
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.042	5.042
Udskudt skat	9	2.013	0
Andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter		115.564	179.938
Finansielle anlægsaktiver	8	2.769.320	2.713.936
Anlægsaktiver		2.776.312	2.721.323
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		144	137
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		993.042	1.096.012
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		175	75
Andre tilgodehavender		199	13
Tilgodehavende selskabsskat		3.935	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		11.329	0
Periodeafgrænsningsposter	10	1.240	1.044
Tilgodehavender		1.010.064	1.097.281
Likvide beholdninger		162.160	1.471
Omsætningsaktiver		1.172.225	1.098.753
Aktiver		3.948.537	3.820.076

Moderelskabets balance

31. december 2023

Passiver

t.kr.	Note	2023	2022
Virksomhedskapital	11	245.114	225.114
Overkurs ved emission		245.972	0
Reserve for udviklingsomkostninger		1.641	1.998
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.840.695	1.722.950
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		125.342	175.548
Overført overskud eller underskud		772.723	792.959
Forslag til udbytte for regnskabsåret		24.500	22.500
Egenkapital		3.255.987	2.941.069
Udskudt skat	9	2.013	473
Hensatte forpligtelser		2.013	473
Anden gæld	12	6.200	12.306
Langfristede gældsforpligtelser		6.200	12.306
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	6.200	6.153
Bankgæld		107.863	132.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.407	1.510
Gæld til tilknyttede virksomheder		546.861	670.349
Gæld til associerede virksomheder		1	0
Skyldig selskabsskat		0	28.196
Anden gæld		22.018	27.383
Kortfristede gældsforpligtelser		686.350	866.228
Gældsforpligtelser		692.550	878.534
Passiver		3.948.537	3.820.076
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

31. december 2023

t.kr.	Virksomhedskapital	Overskud ved emission	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metoder	Reserve for udviklingsomkostninger	Overført overskud eller underskud	Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital primo	225.114	0	1.722.950	1.998	792.959	175.548	22.500	2.941.069
Kontant kapitalforhøjelse	20.000	245.972	0	0	0	0	0	265.972
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	0	(22.500)	(22.500)
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	0	0	0
Regulering af reserve for udviklingsomkostninger	0	0	0	(357)	357	0	0	0
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	0	0	(951)	0	0	(951)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	(1.672)	0	0	(64.374)	0	(66.046)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	0	14.168	0	14.168
Årets resultat	0	0	119.416	0	(19.641)	0	24.500	124.275
Egenkapital ultimo	245.114	245.972	1.840.694	1.641	772.724	125.342	24.500	3.255.987

Moderselskabets noter

1. Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

t.kr.	2023	2022
Gager og lønninger	47.156	55.156
Pensioner	4.846	4.494
Andre omkostninger til social sikring	347	134
Andre personaleomkostninger	5.209	5.287
Personaleomkostninger	57.558	65.071

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2023	2022
	62	60

t.kr.	2023	2022
Ledelsesvederlag, bestyrelse og direktion	5.557	5.066

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 98b, stk. 3 angives ledelsens vederlag samlet for ledelseskategorierne, da en opdeling heraf vil føre til, at vederlaget for ét ledelsesmedlem fremgår af årsrapporten.

2. Andre finansielle indtægter

t.kr.	2023	2022
Renteswap	23.476	0
Aktieudbytte	391	976
Andre finansielle indtægter	23.867	976

3. Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2023	2022
Renteomkostninger i øvrigt	10.859	2.302
Øvrige finansielle omkostninger	8	10.243
Andre finansielle omkostninger	10.867	12.545

4. Skat af årets resultat

t.kr.	2023	2022
Aktuel skat	14.138	20.923
Ændring af udskudt skat	2.486	(6.489)
Regulering vedrørende tidligere år	(12.646)	(331)
Skat af året resultat	3.978	14.103

5. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	2023	2022
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	24.500	22.500
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	119.416	419.192
Overført resultat	(19.641)	(69.308)
Resultatdisponering	124.274	372.384

6. Immaterielle anlægsaktiver

Færdiggjorte udviklingsprojekter

t.kr.	Færdiggjorte udviklingsprojekter
Kostpris primo	4.155
Tilgange	254
Kostpris ultimo	4.409
Af- og nedskrivninger primo	(1.593)
Årets afskrivninger	(712)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.305)

Immaterielle anlægsaktiver ultimo **2.104**

7. Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris primo	9.336	1.205
Tilgange	1.553	70
Afgange	(408)	0
Kostpris ultimo	10.481	1.275
Af- og nedskrivninger primo	(4.708)	(1.006)
Årets afskrivninger	(975)	(179)
Af- og nedskrivninger ultimo	(5.683)	(1.185)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.798	90

Moderselskabets noter (fortsat)

8. Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Udskudt skat	Andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter
Kostpris primo *	806.006	4.640	0	0
Tilgange	0	0	2.014	0
Afgange	0	0	0	0
Kostpris ultimo	806.006	4.640	2.014	0
Opskrivninger primo	1.722.950	402	0	179.938
Primoregulering	0	0	0	0
Overførsel	0	0	0	0
Egenkapitalreguleringer	(1.672)	0	0	0
Andel af årets resultat	119.416	0	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	(64.374)
Udbytte	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	1.840.694	402	0	115.564
Nedskrivninger primo	0	0	0	0
Overførsel	0	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo **	<u>2.646.701</u>	<u>5.042</u>	<u>2.014</u>	<u>115.564</u>
Finansielle anlægsaktiver værdi ultimo	<u>2.769.320</u>			

* I kostprisen på kapitalandele i tilknyttede virksomheder, indgår goodwill med 905 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill udgør på balancedagen 0 t.kr.

** I andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter indgår positiv værdi af renteswaps på 115.564 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på koncernselskabers variabelt forrentede bank- og realkreditlån. Den samlede hovedstol for selskabets renteswaps udgør 1.300.000 t.kr. og sikrer en fast rente på 0,30% - 1,95% i restløbetiden på 1-9 år. Lån og renteswaps er indgået med samme modpart.

Den korte- samt langfristede del af de indgåede renteswaps er beregnet med udgangspunkt i restløbetiden, samt en forward rente, hvorfor den langfristede del indregnet under andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter udgør 82.921 t.kr. Den kortfristede del af renteswaps udgør 32.643 t.kr.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel, pct.
Kooperationens Hus ApS	København	ApS	74,9
AKF 16 ApS	København	ApS	100
AKF Ejendomme A/S	København	A/S	100
A/S Helsingør Fællesbageri	Helsingør	A/S	100
AKF Invest CPH A/S	København	A/S	100
FO Ejendomme A/S	København	A/S	100
Holdingselskabet af 1. juli 2014 ApS	København	ApS	100

9. Udskudt skat

Bevægelser i året

t.kr.	2023	2022
Primo	(473)	6.342
Indregnet i resultatopgørelsen	(0)	(6.489)
Regulering af tidligere år	2.486	(326)
Udskudt skat	<u>2.013</u>	<u>(473)</u>

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte lønninger og øvrige forudbetalte omkostninger.

11. Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi, kr.	Nominal værdi, t.kr.
Ordinære aktier	<u>245.113.629</u>	<u>1</u>	<u>245.114</u>
	Købe-sum, t.kr.	Antal	Nominal værdi, t.kr.
Egne kapitalandele			
Beholdning af egne aktier: Ordinære aktier		<u>21.250</u>	<u>21</u>
Årets køb af egne aktier: Ordinære aktier	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0.009%</u>
			<u>0.000%</u>

Egne aktier er erhvervet som følge af forhold hos de sælgende aktionærer.

12. Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Forfalder inden for 12 måneder, 2023	Forfalder inden for 12 måneder, 2022	Forfalder efter 12 måneder, 2023	Restgæld efter 5 år, 2023
Anden gæld	<u>6.200</u>	<u>7.993</u>	<u>6.200</u>	<u>0</u>

13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

t.kr.	2023	2022
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	<u>5.871</u>	<u>5.889</u>

14. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for øvrige koncernselskabers bank- og prioritetsgæld.

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatte- lovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet erklæring om økonomisk støtte til en række af selskabets datterselskaber, således at disse kan opfylde deres økonomiske forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver har historisk været klassificeret som vareforbrug, men er i 2023 reklassificeret til personaleomkostninger, der henvises til koncernregnskabet note 2.

Ændringen har ingen effekt for driftsresultatet. Sammenligningstallene er 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.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte

besidder under 50% af stemmeettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomhed inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for

den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revurderes årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

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 langfristet 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.

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 behandling 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 datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

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.

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre kapitalandele

Indtægter af andre kapitalandele omfatter resultatet fra investeringer i unoterede kapitalandele, samt udbytte og dagsværdireguleringer fra investeringerne i de underliggende porteføljevirkomheder.

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

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

Balancen

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien 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 renteomkostninger på eventuel byggefinansiering. Nettorealisationsværdi 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".

Regnskabsposten "Fremstillede varer og handelsvarer" omfatter færdige projektejendomme, der indgår i en handelsbeholdning. Såfremt salget af en projektejendom opgives, overføres projektejendommen til investerings-ejendomme 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.

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.

Reserve for udviklingsomkostninger

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

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.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser (ekskl. afledte finansielle instrumenter)

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

Deposita

Deposita består af modtagne huslejedeposita fra lejere.

Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter beløb, der er modtaget fra lejere forud for lejeperioden.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

Hoved- og nøgletal

De i årsrapporten anførte nøgletal er beregnet således:


Bruttomargin	=	Bruttoresultat / Nettoomsætning
Nettomargin	=	Årets resultat efter skat / Nettoomsætning
Egenkapitalens forrentning (ekskl. minoriteter) efter skat	=	Årets resultat efter skat ekskl. minoriteter / Gns. egenkapital ekskl. minoriteter
Egenkapitalens forrentning (inkl. minoriteter) efter skat	=	Årets resultat efter skat inkl. minoriteter / Gns. egenkapital inkl. minoriteter
Soliditetsgrad	=	Egenkapital ekskl. minoriteter / Samlede aktiver

Overblik

Få lejlighed til at få overblik over vores ejendomme, selskaber og investeringer.

Ejendomsoversigt	114
Koncernoversigt	116
Fondsoversigt	118

AKF's nyrenoverede ejendom på Bygmester 5 i Københavns nordvest-kvarter.





Glentevej i København NV



Nørrebrogade 122-124 i København N



Skansevej i Hillerød



Stenslettehus i Fredensborg

- Bolig
- Erhverv

Vi besidder
ca. **234.600**
kvadratmeter
bolig og erhverv
i Danmark



← Et lille udsnit af vores ejendomme.

Ejendomsoversigt

Vi har ejendomme i hele Danmark, dog særligt koncentreret i Storkøbenhavn og vækstområder på Sjælland. I alt besidder vi ca. 234.600 kvadratmeter bolig og erhverv fordelt på 53 ejendomme.

Fordeling af kvadratmeter:
 Bolig: 90.685
 Erhverv: 143.927

Ejendom	By	Type	Formål*	EM**	m ²
Ahornlunden 11	Roskilde	Bolig	C/F	A	203
Ahornlunden 13	Roskilde	Bolig	C/F	A	108
Ahornlunden 15	Roskilde	Bolig	C/F	A	668
Ahornlunden 1-9	Roskilde	Bolig	C/F	B	1.058
Akacielunden 1-15	Roskilde	Erhverv	C/F	A	1.513
Amagerbrogade 92	København S	Bolig	C/F	C	2.299
Biblioteksbygningen, Bakkegade 21-25 m.fl.	Hillerød	Bolig	C/F	C	2.376
Biblioteksparken, Bakkegade 9-19	Hillerød	Bolig	C/F	C	3.991
Bispevej 2***	København NV	Erhverv	Domicil	A	2.441
Bregnerødvej 96	Birkerød	Erhverv	C/F	C	1.890
Bygmestervej 3-5	København NV	Erhverv	C/F	D	3.114
Carlsbergvej 32A-B & 32D	Hillerød	Erhverv	C/F	C	2.923
Carlsbergvej 32C	Hillerød	Erhverv	C/F	B	5.300
Comwell Middelfart, Karensmindevej 3	Børkop	Erhverv	C/F	D	10.465
Dortheavej 8-12 m.fl.	København NV	Erhverv	C/F	A/C/D/E/G	8.306
Ewaldsgade 3-5 m.fl.	København N	Erhverv	C/F	C/E	2.800
Farvemøllen, Dortheavej 4 m.fl.	København NV	Erhverv	C/F	D	3.337
Forlagshuset, Bygmestervej 2 m.fl.	København NV	Erhverv	C/F	F	3.255
FBV59, Frederiksborgvej 59***	København NV	Bolig	Udv.	-	5.311
Frederikssundsvej 13	København NV	Bolig	C/F	D	1.071
Fællesskabet, Trekroner Centervej 46-58	Roskilde	Bolig	C/F	A	4.641
Glentevej 45-51	København NV	Erhverv	C/F	B/G	3.901
Godthåbsvej 1A	Hillerød	Erhverv	C/F	B	469
Grønnebro, Kløverprisvej 2-10 m.fl.***	Hvidovre	Bolig	Udv.	-	15.733
Hejrevej 43 m.fl.	København NV	Erhverv	C/F	C	4.705
Hermodsgade 3 m.fl.	København N	Erhverv	C/F	A	1.733
Herredscentret, Sigrunsvej 2, 18, 35 & 45	Hillerød	Erhverv	C/F	C	7.341
Søbakkehuse, Hyldebakken, Cikoriegade 9-13	Hedehusene	Bolig	C/F	A	2.758
Hulgårds Have, Gråspurvej 49-75	København NV	Bolig	C/F	B	4.315

Ejendom	By	Type	Formål*	EM**	m ²
I2, Trekroner Centervej 75-79	Roskilde	Erhverv	C/F	A	633
Comwell Kellers Park, H.O. Wildenskovsvej 18-38	Middelfart	Erhverv	C/F	C	12.000
Kernen, Kirkebjerg Parkvej 15	Brøndby	Erhverv	C/F	A	484
Kirkebjerg Parkvej 9-11	Brøndby	Erhverv	C/F	C/D	8.463
Kirkebjerg Søpark, Bakkerne, Kirkebjerg Søpark 1-19	Brøndby	Bolig	C/F	A	10.297
Kirkebjerg Søpark, Fælleden, Elementfabrikken 6-18	Brøndby	Bolig	C/F	A	6.797
Kirkebjerg Søpark, Terrassen, Elementfabrikken 2-4 m.fl.	Brøndby	Bolig	C/F	A	6.712
Kirkebjerg Søpark***	Brøndby	Bolig	Udv.	-	16.651
Kooperationens Hus, Reventlowsgade 14 m.fl.	København V	Erhverv	C/F	B	3.641
Lindgreens Allé 9	København S	Erhverv	C/F	C	2.309
Lærkeparken, Skovledet 103A-121A m.fl.	Hillerød	Bolig	C/F	C	13.629
Lærkeparken, Skovledet 103H, 113H, 115H & 121H	Hillerød	Bolig	C/F	A	5.143
Lærkeparken, Skovledet 101C-E og 113D-F	Hillerød	Bolig	C/F	C	4.708
Nygårds Plads 19-29	Brøndby	Erhverv	C/F	A/B/C	9.745
Nørrebrogade 122-124	København N	Bolig	C/F	C	3.215
Poppellunden 1-5 & Akacielunden 2-6	Roskilde	Bolig	C/F	A	119
Pærelunden 1-9 & Poppellunden 2-8	Roskilde	Bolig	C/F	A	501
Rentemesterhaven, Rentemestervej 17 m.fl.	København NV	Erhverv	C/F	A	2.583
Rødovrevej 247 og 253	Rødovre	Erhverv	C/F	C/D/F	4.663
Sankt Hans Gade 32 m.fl.	København N	Bolig	C/F	C	894
Skansevej 89A-E	Hillerød	Bolig	C/F	A	1.972
Slangerupgade 47-51	Hillerød	Bolig	C/F	A	4.447
Smedeland 10, 18 & 22	Albertslund	Erhverv	C/F	B/C	22.474
Stenslettehus, Nødebovej 55A-D	Fredensborg	Bolig	C/F	C/D	2.005
Thorsgade 61-63	København N	Erhverv	C/F	D/F	5.520
Tranevej 16-20 m.fl.	København NV	Erhverv	C/F	C	4.221
Trekroner Butikscenter, Trekroner Centervej 51-73	Roskilde	Erhverv	C/F	B/D	6.139
Ullerødparken, Solbuen 50-222	Hillerød	Bolig	C/F	C/D	6.758

* C/F er betegnelsen for de investeringsejendomme, vi har et løbende cash flow på. Udv. er vores udviklingsejendomme.

** Energimærkning(er) på ejendommen

*** Ikke indeholdt i sammentællingen af investeringsejendomme

Koncernoversigt

Selskab	Virksomhed	CVR nr.	Ejerandel, pct.
AKF Holding A/S		10363977	
Kooperationens Hus ApS		56195912	74,9
AKF 16 ApS		37824844	100
AKF Ejendomme A/S		31448212	100
	AKF 17 ApS	32564755	100
	Amagerbrogade 92 ApS	30707532	100
	Ejendomsselskabet Storkøbenhavn ApS	30707559	100
	Ejendomsselskabet Smedeland 22 ApS	27411320	100
	Kellers Park Hotelbyg P/S	27965040	70,0
	Kellers Park Komplementar ApS	29319545	70,0
	Comwell Kellers Park P/S (Associeret selskab)	30519868	18,2
	Comwell Kellers Park Komplementar ApS (Associeret selskab)	31158796	18,2
	Ejendomsselskabet Middelfart Park A/S	16927406	70,0
	Projektudviklingselskabet Nærheden ApS	40864881	100
	Ejendomsselskabet KBH NV A/S	29203148	100
	AKF 22 ApS	38047973	100
	Projektselskabet Kløverprisvej A/S	27381928	100
	Herredscenteret A/S	26861330	100
	Slangerupgade 47-51 ApS	39292297	100
	Ejendomsselskabet Kirkebjerg Søpark 2 A/S	10055016	100
AKF Invest CPH A/S		29537860	100
	A/S Dansk Erhvervsinvestering	73314712	100
	Carlsbergvej - Hillerød ApS	29522758	100
	Dalum Holding A/S (Associeret selskab)	54446519	24,3
	Licuno ApS (Associeret selskab)	18120895	48
FO Ejendomme ApS		26246059	100
	FO Lærkeparken A/S	28660642	100
	FO Biblioteksparken ApS	40032746	100
	FO Biblioteksbygningen ApS	40032827	100
	FO Stenslettehus ApS	40032894	100
Holdingselskabet af 1. juli 2014 ApS		36028858	100
	Nørrebrogade 122 ApS	38013254	100
A/S Helsingør Fællesbageri		21294713	100



Cathrine Gaarde, Asset Manager i AKF, og Pia Sloth Frandsen, Asset Manager i AKF.

Fondsoversigt

t.kr. / pct.	Stiftelsesår	Fondens samlede forpligtelse	AKF's andel	AKF's rest-forpligtelse	AKF's andel af den samlede forpligtelse	Procent af rest	Fondens brutto IRR	Fondens netto IRR
A/S Dansk Erhvervsinvestering	1983	-	-	-	100,00%	-	-	N/A
Licuno ApS	1994	-	-	-	48,00%	-	-	N/A
LD Equity	2007	671.555.000	95.000.000	-	14,15%	-	9,21%	4,3%
Axcel IV	2010	3.632.190.000	40.000.000	2.771.670	1,20%	6,93%	27,07%	20,18%
Industri Udvikling III	2010	338.000.000	60.000.000	-	33,49%	-	N/A	7,80%
Maj Invest IV	2011	1.213.750.000	80.000.000	6.462.904	6,59%	8,08%	28,90%	23,30%
Erhvervsinvest III	2013	871.000.000	100.000.000	5.028.453	11,60%	5,03%	17,10%	13,00%
Industri Udvikling IV	2014	500.000.000	60.000.000	0	12,00%	0,00%	N/A	21,10%
Erhvervsinvest IV	2016	1.459.200.000	75.000.000	4.954.195	4,80%	6,61%	31,10%	24,20%
Maj Invest V	2016	2.089.650.000	85.000.000	8.591.202	4,00%	10,11%	0,50%	-3,40%
Axcel V	2018	4.326.905.325	50.000.000	10.710.862	1,20%	21,42%	27,07%	20,18%
CataCap II	2018	1.687.433.333	50.000.000	2.973.740	3,00%	5,95%	31,00%	18,00%
Dansk Ejerkapital V	2019	601.000.000	90.000.000	18.000.000	14,98%	20,00%	N/A	26,70%
Axcel VI	2020	4.691.024.215	50.000.000	4.388.997	1,07%	8,78%	39,29%	25,81%
2150	2021	1.995.709.320	59.520.000	25.348.874	2,98%	42,59%	N/A	N/A
Dansk Vækstkapital III	2021	1.472.000.000	25.000.000	15.000.000	1,70%	60,00%	5,40%	2,10%
Erhvervsinvest V	2022	1.132.000.000	75.000.000	65.341.015	6,63%	87,12%	0,00%	-27,30%
Axcel VII	2023	5.376.072.132	100.000.000	100.000.000	1,86%	100,00%	N/A	N/A
Home.Earth	2023	393.919.850	22.000.000	11.000.000	-	50,00%	N/A	N/A

*Ekskl. Maj Invest VI og Dansk Ejekapital VI, hvor LPA endnu ikke er underskrevet og der afventer closing, samt Via Equity, der først havde closing februar 2024.

Redaktion: Dea Lyng (AKF), Ann-Sofie Østberg Bjergby (AKF) og Christian Gjessing Bruun (AKF)
 Foto: Kim Matthäi Leland, Drone Rune, Billedstøj, Kirstine Mengel og 3DCP Group
 Visualiseringer: Danielsen Architecture og SAGA Space Architects
 Koncept og design: TOPP AD

Bagsidebillede: Kultur- og aktivitetshuset, Kernen, i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester set for oven.



AKF Holding A/S
Bispevej 2
2400 København NV

CVR: 10363977

Hjemmeside: www.akf.as
Telefon: +45 38 10 21 07
Mail: info@akfholding.dk