ÅRSRAPPORT 2021

1. januar – 31. december 2021

AKF
Plads til at være

AKF Holding A/S
Bispevej 2
2400 København NV
CVR: 10363977

Godkendt på selskabets generalforsamling den 21. marts 2022

Dirigent: Anders Lemvig

← Forsidebillede: Bjørn Jakobsen og Farid Sharifi, byggeledere i AKF, på byggepladsen i Kirkebjerg Søpark.

Indhold

4 BERETNING
6 CEO letter
8 Status for året
10 Hoved- og nøgletal
12 Regnskabsberetning
18 Vores forretning
20 2021 i glimt

22 SAMFUNDSANSVAR
24 Vi tager ansvar for vores fælles samfund
25 Sammen om en bæredygtig fremtid
30 ESG-nøgletal
32 En ambitiøs strategi

38 TÆT PÅ
40 Samarbejde i en krisetid
42 Et voksende logistikeventyr
44 Med potentiale til at gøre en forskel
48 Hvor skal vi bygge og hvor skal vi bo?
52 Boliger bygget på det gode samarbejde

56 PÅTEGNINGER
58 Bestyrelse og direktion
59 Ledelsespåtegning
60 Revisionspåtegning

62 REGNSKAB
64 Koncernregnskab:
64 Resultatopgørelse
65 Balance
67 Egenkapitalopgørelse
68 Pengestrømsopgørelse
70 Noter

80 Moderselskabsregnskab:
80 Resultatopgørelse
81 Balance
83 Egenkapitalopgørelse
84 Noter

88 Anvendt regnskabspraksis
92 Anvendt ESG-regnskabspraksis

94 OVERSIGTER
96 Ejendomsoversigt
100 Fondsoversigt
102 Koncernoversigt

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.

Bestyrelse
Kim Simonsen (formand)
Ejner Korsgaard Holst (næstformand)
Bjarne Jensen
Per Hellmers Gunslev
Claus Jensen
Henning Egon Josefsen Overgaard

Direktion
Ino Abraham Dimsits (adm. direktør)

Revision
Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling afholdes den 21. marts 2022.

Beretning

Vi gør status over 2021. Se årets resultat og de vigtigste milepæle.

- CEO letter
- Status for året
- Hoved- og nøgletal
- Regnskabsberetning
- Vores forretning
- 2021 i glimt

1

← Øjebliksbillede fra vores byggeplads i Brøndbyvester, hvor vi selv opfører udviklings-projektet Kirkebjerg Søpark.

Med ønsket om at give tilbage

← Ino Dimsits, adm. direktør i AKF

2021 har været endnu et bemærkelsesværdigt år for AKF. Coronapandemien har igen i år skiftevis strammet og sluppet grebet om samfundet. Jeg er dog stolt over, hvordan vi i AKF stadig har formået at løfte vores opgaver under disse anderledes og udfordrende vilkår.

For status er, at det går rigtig godt i AKF. Vi kommer ud af 2021 med det bedste resultat i virksomhedens historie med et årsresultat på 640,2 mio. kroner før skat. Vores egenkapital er blevet forrentet med 22,3% og vores solvens er i år blevet yderligere styrket, så vi nu er et af de mest solide ejendoms- og udviklingsselskaber i Danmark. Vi har desuden mange interessante projekter i støbeskeen, ligesom vores vækstrejse fortsætter med en forøgelse af både medarbejderstab, ejendomsportefølje, projekter og investeringer.

I løbet af året har vi færdiggjort og udlejet 60 boliger på Slangerupgade i Hillerød, 3.500 kvadratmeter kontorbyggeri på Dortheavej i København NV, en lagerhal på Avedøreholmen i Hvidovre samt de første 82 lejligheder i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester. Vi er desuden i fuld gang med salget af rækkehuse og lejligheder i Søbakkehusene i Hedehusene, hvor de første beboere allerede er flyttet ind. Og så opruster vi fortsat på logistikejendomme og udfører løbende renoveringsarbejder, ligesom også vores fondsinvesteringer har været særdeles succesfulde i 2021. Alt i alt er der altså gang i forretningen på alle leder og kanter, og som virksomhed er vi godt rustet til fremtiden.

Som bekendt bør den, med de bredeste skuldre, også løfte de tungeste byrder. Og med vores robusthed, er det klart, at vi også skal tage ansvar for det samfund, vi er en del af. I 2021 kunne vi således løfte sløret for vores Vision 2030, og vores ambitioner er ikke små. Vi ønsker nemlig at blive et af de mest succesfulde og bæredygtige ejendoms- og investeringsselskaber i Danmark.

Og arbejdet med vores vision er allerede begyndt. Med en ny bæredygtighedsstrategi har vi taget hul på AKF's arbejde for en bæredygtig fremtid. Strategien udgør, med målsætninger om etablering af trygge og fællesskabsorienterede boligområder samt reduktion af CO2-udledning og ressourceforbrug, et godt fundament for vores videre arbejde, så vi kan blive endnu bedre til at agere bæredygtigt fremover. Det er ikke alene nødvendigt for at fremtidssikre vores investeringer, men ganske enkelt det rigtige og ordentlige at gøre.

Vores boligområde, Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester, er et godt eksempel på, hvordan vi allerede arbejder aktivt med fællesskaber. I Kirkebjerg Søpark opfører vi nemlig, udover 488 boliger og to parkeringshuse, aktivitetshuset Kernen. Med Kernen skaber vi et hus, hvor man som beboer i Kirkebjerg Søpark og omegn kan komme hinanden ved til fællesspisning, yoga, teaterforestillinger eller i det kreative værksted. Kernen bliver et sted, hvor fællesskaber kan blomstre og med plads til alle. Og netop denne filosofi, vil vi brede ud til alle vores ejendomme og udviklingsprojekter. For vi ønsker at give tilbage til det samfund, vi er en del af, og give vores lejere mere end blot en bolig eller erhvervslejemål. Vi vil skabe plads til at være, og give rum til fællesskab, mangfoldighed og det levede liv.

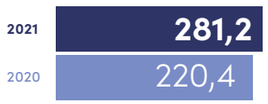
Afslutningsvis går vi 2022 i møde med håbet om et mere Coronafrit år. For faktum er, at mange af vores erhvervslejere i 2021 igen har været meget hårdt ramt. Med udskydelse af huslejebetalinger og fælles økonomiske løsninger har vi holdt hånden under dem, og været med til at hjælpe dem igennem en svær tid med nedlukninger, restriktioner og en generel uvished om, hvad morgendagen vil bringe. Og selvom AKF ikke har været hårdt økonomisk ramt som følge af Coronapandemien, er vi alligevel en social virksomhed, der trives allerbedst, når vi er samlet.

Derfor håber jeg meget, at 2022 vil tillade et socialt liv og færden, der ikke er præget af Corona. Og det for både vores lejeres, erhvervslivets og samfundets skyld.

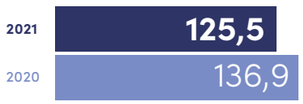
Ino Dimsits
Adm. direktør i AKF

Status for året

Omsætning, mio. kr.

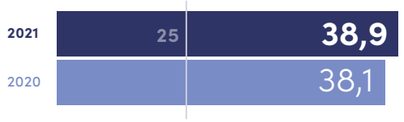


Driftsresultat, mio. kr.



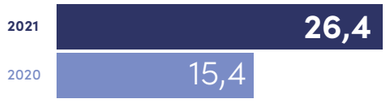
Resultat før skat, mio. kr.

Soliditetsgrad, pct.



Vi har som strategimål, at vores soliditetsgrad skal være over 30%.

Egenkapitalforrentning før skat, pct.



Vi har som strategimål, at vores egenkapital skal forrentes med minimum 8%.

Balance, mia. kr.

Egenkapital, mia. kr.

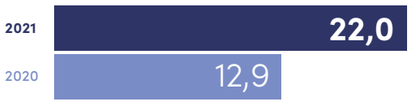
Egenkapitalforretning, pct.

Opgjort efter skat.

Likviditet, mio. kr.

Inkl. trækningsretter fratrukket likvider øremærket til logistikejendomme. Vi har som strategimål at have minimum 100 mio. kr. til rådighed i frie likvide midler.

Dækningsbidrag, pct.

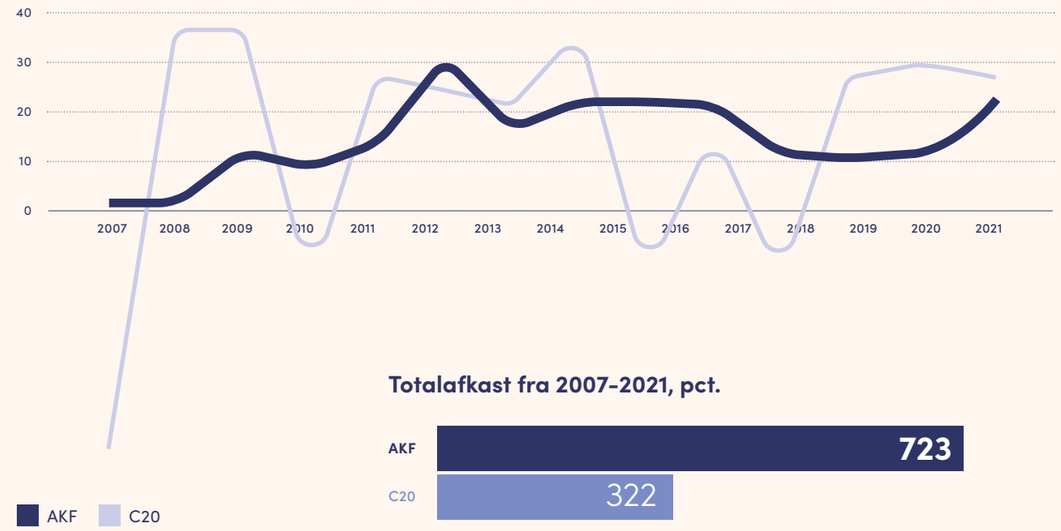


Dækker dækningsbidrag for færdiggjorte udviklingsprojekter i regnskabsåret. Vi har som strategimål at have et dækningsbidrag på minimum 10 % på vores færdiggjorte udviklingsprojekter.

Udvikling af ejendomme, mio. kr.

Ovenstående viser, hvor stort et beløb, vi har udviklet ejendomme for i henholdsvis 2020 og 2021. Vi har som strategimål, at vi skal udvikle ejendomme for ca. 500 mio. kr. årligt.

Egenkapitalforrentning, 2007-2021, pct.



Totalafkast fra 2007-2021, pct.

Hoved- og nøgletal

Resultatopgørelse

(mio. kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Nettoomsætning	281,2	220,4	277,0	305,7	347,3
Bruttoresultat	199,9	185,4	170,9	128,0	135,1
Driftsresultat	125,5	136,9	131,5	99,8	116,0
Resultat af finansielle poster	130,0	(8,0)	5,7	93,2	52,8
Resultat før dagsværdiregulering af ejendomme og skat	255,5	129,0	137,2	193,0	168,7
Resultat før skat	640,2	316,0	239,4	187,7	204,3
Årets resultat	538,7	245,2	206,9	176,6	179,7
Nøgletal					
Bruttomargin	71,1%	84,1%	61,7%	41,9%	38,9%
Nettomargin	191,5%	111,3%	74,7%	57,8%	51,7%
Resultat af ejendomsdrift- og udlejning før skat	414,3	279,7	153	32,1	89
Resultat af ejendomsudvikling før skat	107,6	40,4	53,3	91,6	62,6
Resultat af fondsinvesteringer før skat	163,6	21,5	47,5	76,5	68,1
Ikke fordelte administrationsomkostninger før skat	-45,3	-25,6	-14,4	-12,5	-15,4
Antal FTEer	61	53	47	35	23

Balance

(mio. kr.)	2021	2020	2019	2018	2017
Hovedtal					
Samlede aktiver	6.338,0	5.173,0	4.333,4	3.636,9	2.419,4
Investeringsejendomme	4.974,7	3.906,8	3.605,4	2.713,4	1.441,1
Udviklingsprojekter	281,4	346,4	149,8	230,7	254,5
Samlet dagsværdiregulering	384,7	187,0	102,2	(5,3)	35,6
Egenkapital	2.747,0	2.213,0	1.889,0	1.714,1	1.285,1
Udbetalt udbytte	60,0	20,0	20,0	20,0	20,0
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	(24)	27	107	7	54
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(458)	(392)	(560)	(426)	(180)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	430	469	433	318	105
Nøgletal					
Forrentning af egenkapitalen før skat	26,4%	15,4%	13,4%	12,6%	23,3%
Forrentning af egenkapitalen efter skat	22,3%	12,0%	11,3%	11,8%	21,2%
Soliditetsgrad	38,9%	38,1%	40,8%	44,2%	47,3%

Lejeindtægter, mio. kr.

Projektsalg, mio. kr.

Vores projektsalg er i 2021 realiseret til salg af boliger i Søbakkehusene i Hedehusene. I 2020 vedrører projektsalg salg af restlejligheder i Trekroner.

Kvadratmeter ejendomme, m²

Kvadratmeter ejendomme dækker vores lejebærende arealer.

Tomgang, økonomisk, pct.

Økonomisk tomgang er udtryk for lejeværdien af vores ikke-udlejede arealer. Tallet for 2021 er opgjort pr. 31.12.2021.

Emilie Karlsbad og Anders Borg, projektudviklingschefer i AKF, på toppen af Kernen, AKF's kommende aktivitetshus i Brøndbyvester.

Rustet til fremtiden

I AKF har vi haft endnu et travlt og positivt år med fremgang på alle vores forretningsområder. Faldende afkastkrav og gode konjunkturer har været stærkt medvirkende til, at vi i 2021 leverer det bedste resultat i virksomhedens historie. Et resultat, der i høj grad har sikret os øget robusthed og rustet os til sværere tider. Vi går derfor 2022 i møde fulde af forventning og gåpåmod.

2021 startede som et deja-vu. Coronapandemien havde fortsat et fast greb i samfundet, og særligt virksomheder inden for oplevelsesindustrien og butikssegmentet har endnu en gang måttet gennemgå et barskt år. I AKF har vi kun i mindre grad været påvirket af pandemiens følger, og er også kommet bedre ud af året end først forventet. Det har givet os overskud til at hjælpe de af vores lejere, der har været særligt påvirket af nedlukninger og øvrige restriktioner. Et godt samarbejde om fælles løsninger har således betydet, at vi har kunnet hjælpe vores lejere i en svær tid, og kun i begrænset omfang selv måttet realisere deciderede tab som følge af konkurser eller dårlig betalingsevne.

Fremgang på alle forretningsområder
I AKF beskæftiger vi os inden for tre forretningsområder:

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

Vores ejendomsdrift udgør 414 mio. kroner i 2021 til sammenligning med 280 mio. kroner i 2020. Resultatet skyldes, udover en større ejendomsportefølje og lavere tomgang, især et faldende afkast, der påvirker årets ejendomsresultat i en meget positiv retning. I løbet af 2021 er vores eksisterende ejendomsportefølje øget med 62.000 kvadratmeter. Vi har erhvervet syv ejendomme svarende til 57.000 kvadratmeter i form af to erhvervsejendomme beliggende på henholdsvis Dortheavej i København NV og Carlsbergvej i Hillerød, fem logistikejendomme beliggende på Rørvang i Albertslund, samt Stamholmen og Jernholmen i Hvidovre. De resterende tilføjede kvadratmeter stammer fra de ejendomme, vi selv har udviklet i løbet af året.

Vores projektudviklings- og byggeafdeling har i 2021 været involveret i fem ejendomsudviklingsprojekter.

Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester har i 2021 været udfordret af miljøforhold. Dette har ikke betydet en tidsmæssig forskydning på projektets første område, Fælleden, men har medført forsinkelse i både fædiggørelse og kontraktindgåelse på projektets øvrige områder. Dette har betydning for projektets samlede tidsplan og økonomi. Situationen opvejes dog af et bedre afkast og højere lejepriser end først forventet. Fælleden, der består af 82 lejligheder, svarende til 6.797 kvadratmeter, er fuldt udlejet, og de nye beboere flyttede ind i januar 2022.

Vores øvrige ejendomsudviklingsprojekter er forløbet planmæssigt, og ingen projekter har været påvirket af Coronapandemiens nedlukninger eller problemer i forsyningskæder, da projekterne har været planlagt og entreret før denne type udfordringer er opstået.

I 2021 har vi færdiggjort 60 boliger på Slangerupgade i Hillerød svarende til 4.447 kvadratmeter. Vores administrationsafdeling har selv forestået udlejningen af boligerne, og kunne i august byde de første beboere velkommen hjem. Pr. 31. december 2021 havde ejendommen ingen tomgang.

» Udviklingen i vores omsætning fra 2020-2021 skal tilskrives både lejeindtægter og salg af projektboliger. «

Udover de to ejendomme i Hillerød og Brøndbyvester, har vi desuden færdiggjort det første område, Valmuebakken, i Søbakkehusene i Hedehusene. De første beboere flyttede ind i december 2021, og projektets solgte rækkehuse bidrager med 41,3 mio. kroner til omsætningen og 6,7 mio. kroner i dækningsbidrag i 2021.

Slutteligt har vi færdiggjort to erhvervslejemål. Det ene lejemål består af to DGNB-certificerede kontorhuse beliggende på Dortheavej i København NV. Lejemålet udgør 3.549 kvadratmeter, og er udlejet til online garnvirksomheden, Hobbii. Det andet lejemål består af en lagerhal på 2.780 kvadratmeter på Avedøreholmen, der er udlejet til logistikvirksomheden Gordon Delivery.

Resultatet af vores ejendomsudvikling udgør 107,6 mio. kroner i 2021 mod 40,4 mio. kroner i 2020.

Vores fondsinvesteringer og direkte investeringer bidrager i 2021 med 163,6 mio. kroner, og vi har på nuværende tidspunkt investeringer i 16 fonde. I 2020 var resultatet til sammenligning 21,5 mio. kroner ved involvering i 14 fonde. Specielt salget af Steel Series (Axcel), Languagewire (Catacap), Godt Smil (Maj Invest), PCH (Erhvervsudvikling) og VET-gruppen (Dansk Ejerkapital) bidrager til, at vi i 2021 realiserer det bedste investeringsresultat i vores historie.

Det bedste resultat nogensinde

Udviklingen i vores omsætning fra 2020-2021 skal tilskrives både lejeindtægter og salg af projektboliger. Lejeindtægterne påvirkes positivt af en større ejendomsportefølje, fuldårseffekter af ejendomme erhvervet eller udviklet i 2020, samt en lavere tomgang. Salget af boliger i Søbakkehusene i Hedehusene bidrager ligeledes til fremgangen, da vi i 2020 udelukkende solgte restlejligheder i Trekroner for en samlet værdi af 14,4 mio. kroner.

Tomgangen på tværs af alle vores ejendomssegmenter har generelt været faldende igennem året. Tomgangsprocenten udgjorde pr. 31. december 2021 således 3,3% sammenlignet med 4,3% pr. 31. december 2020. Den faldende tomgang kan tilskrives både øget efterspørgsel, men i høj grad også styrkelse af vores interne udlejningsafdeling. Antallet af fraflytninger i året udgjorde 237, hvoraf 198 er relateret til boligfraflytninger og 39 erhvervsfraflytninger. I 2020 udgjorde antallet af fraflytninger til sammenligning 213. Ejendomsporteføljen bestod pr. 31. december 2021 af i alt 1.612 lejemål sammenlignet med 1.482 lejemål pr. 31. december 2020.

Kapitalisering af lønomkostninger i forbindelse med vores ejendomsudvikling er i regnskabet indregnet i posten arbejde udført for egen regning og opført under aktiver. 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 stigende omkostninger i 2021 skyldes udviklingen i antal kvadratmeter samt fluktuationer mellem årene i antallet af større vedligeholdelsesprojekter.

Antallet af fuldtidsansatte steg i 2021 med otte personer. De nye ansatte er primært ansat i vores driftsafdeling og it-afdeling. Vores driftsafdeling sørger for løbende servicering af vores ejendomme, og i takt med en større ejendomsportefølje, stiger behovet for flere medarbejdere. Vores it-afdeling har ligeledes fået tilført flere ressourcer for at bistå en øget effektivisering og automatisering af vores interne processer.

Vi har indført overskudsdeling, hvorved alle medarbejder får mulighed for at få del i virksomhedens overskud, såfremt visse betingelser er opfyldt. På grund af det flotte resultat i 2021, er der nu afsat 15,2 mio. til senere udbetaling til vores medarbejdere. Beløbet indgår i vores ikke-fordelte administrationsomkostninger i 2021, og vil blive fordelt på de enkelte forretningsområder, når det udbetales.

Dagsværdireguleringer vedrører delvist vores eksisterende ejedomsportefølje og delvist vores ejendomsudviklingsresultater. Vores eksisterende ejendomsportefølje er værdireguleret med 277,6 mio. kroner i 2021. Dagsværdireguleringer af vores eksisterende ejendomme skyldes et generelt faldende afkastkrav, samt en

↓ Mette M. Holm, kvalitetsleder i AKF, ved vores ejendom på Bygmestervej i Københavns nordvestkvarter.

» I Kvalitet sørger vi for kvalitetssikring af vores lejemål. Det er med til at sikre gode boliger og glade lejere - og det er jo lige præis derfor, jeg elsker mit job. «

Mette M. Holm
Kvalitetsleder i AKF

forbedret indtjening som følge af henholdsvis 5.2.-renoveringer, forbedrede lejeniveauer på nye kontrakter og en generel inflationskorrektion. Herudover indeholder årets dagsværdiregulering resultatet af vores ejendomsudvikling, som er færdiggjort i 2021 og tilføjet vores ejendomsportefølje til udlejning. Ejendomsudviklingsresultatet beregnes som projekternes dækningsbidrag og udgør 107 mio. kroner. Vi har i overvejende grad kunnet holde de budgetterede dækningsbidrag med tillæg fra det faldende afkastkrav samt forbedrede indtjeningsmuligheder som følge af et højere lejeniveau end først forventet.

En balance i fortsat vækst
Vores aktiver er steget fra 5,2 mia. kroner i 2020 til 6,3 mia. kroner i 2021. Stigningen er primært forårsaget af øgede materielle og finansielle anlægsaktiver samt varelagre. De materielle anlægsaktiver består primært af investeringsejendomme og nye ejendomsudviklingsprojekter. Erhvervelse af nye ejendomme bidrager med 307 mio. kroner, dagsværdireguleringer bidrager med 385 mio. kroner, mens færdiggjorte ejendomsudviklingsprojekter, som er overført fra aktiver under udførelse, bidrager med 381 mio. kroner.

Afsluttede ejendomsudviklingsprojekter i 2021:

Fælleden i Kirkebjerg Søpark:
Tilgang i året: 78 mio. kroner
Samlet kostpris: 182 mio. kroner

Slangerupgade i Hillerød:
Tilgang i året: 42 mio. kroner
Samlet kostpris: 111 mio. kroner

Dortheavej i København NV:
Tilgang i året: 36 mio. kroner
Samlet kostpris: 69 mio. kroner

Avedøreholmen 95 i Hvidovre:
Tilgang i året: 18 mio. kroner
Samlet kostpris: 19 mio. kroner

Vores finansielle anlægsaktiver er primært forøget med værdiregulering af eksisterende porteføljevirksomheder og køb af nye selskaber i de fonde og investeringsselskaber, som vi tager del i. De samlede værdireguleringer udgør 170 mio. kroner. 11 nye porteføljevirksomheder er blevet købt, mens 10 virksomheder er frasolgt.

» Resultatet skyldes, udover en større ejendomsportefølje og lavere tomgang, især et faldende afkast, der påvirker årets ejendomsresultat i en meget positiv retning. «

Vores beholdning af projektsalg består af lejligheder og rækkehuse til salg i Søbakkehusene i Hedehusene, og er i regnskabet indregnet under varelager. Vi har pr. 31. december 2021 solgt 14 rækkehuse, som derfor er fratrukket varelageret. I 2022 kommer vi til at sælge 101 lejligheder og 10 rækkehuse, som allerede i 2021 er forhåndssolgt, men ikke færdigbygget. Endvidere består lageret af 11 rækkehuse og 37 lejligheder, som endnu ikke er solgt. Den samlede værdi af varelageret udgør 242 mio. kroner.

Vores samlede realkreditforpligtelser er i 2021 steget med 156 mio. kroner. Dette skyldes erhvervelse af nye ejendomme, yderligere belåning i eksisterende ejendomme samt slutfinansiering af vores ejendomsudviklingsprojekt på Dortheavej i København NV. I forhold til den samlede forøgelse af aktiver betyder udviklingen i realkreditfinansiering, at vores soliditet er steget fra 38,1% til 38,9%.

Vi anvender finansielle instrumenter i form af renteswaps til sikring af renten på variabelt forrentede bank- og realkreditlån. Det er vores mål, at varigheden på den rentebærende gæld udgør 5-7 år. På nuværende tidspunkt udgør varigheden 3-4 år. Den negative markedsværdi af de indgåede renteswaps udgør pr. 31. december 2021 24,2 mio. kroner. Årets ændringer i markedsværdien udgør 20,4 mio. kroner, som er tillagt vores egenkapital.

Forbedret likviditet
Pr. 31. december 2021 har vi likvider og trækningsretter for samlet 324 mio. kroner. Likviditeten er således forbedret med 165 mio. kroner siden den 31. december 2020. Forbedringen skyldes blandt andet et løbende driftsafkast, yderligere belåning i eksisterende ejendomme og ikke mindst forholdet mellem modtagne udbytter fra fondsinvesteringer relativt til køb af fondsaktiver. Dette modsvares af køb af investeringsejendomme, køb af tilknyttede virksomheder og ikke mindst igangværende ejendomsudviklingsprojekter, også betegnet aktiver under udførelse. Vi har i 2021 betalt 306 mio. kroner relateret til igangværende ejendomsudviklingsprojekter, heraf er 322 mio. kroner trukket på byggelån, hvorfor vi ikke har belastet vores frie likviditet.

2022 vil byde på nye udfordringer
Hvor vi i 2021 har færdiggjort en række ejendomsudviklingsprojekter, forventer vi i 2022 primært at færdiggøre Søbakkehusene i Hedehusene samt vores parkeringshuse, aktivitetshuset Kernen og endnu et område i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

Generelt forventer vi, at leveranceudfordringerne vil fortsætte i 2022 og dermed også komme til at påvirke økonomien for vores ejendomsudviklingsprojekter. Vi har igennem de seneste år desuden set markante stigninger i priser på byggeretter. Det er vores forventning, at dette vil flade ud, men fortsat være på et historisk højt niveau. Desuden forventer vi, at konkurrencen om kvalificeret personale kun vil tage til i omfang. Disse parametre vil samlet udfordre økonomien og risikoen af vores projektpipeline.

Vores udlejningsportefølje vil igen i 2022 være positivt påvirket af henholdsvis fuldårseffekter, inflationskorrektion af lejeniveauer og en fortsat forventet lav tomgang. Fondsinvesteringer forventes at bidrage med en egenkapitalforrentning på cirka 8%.

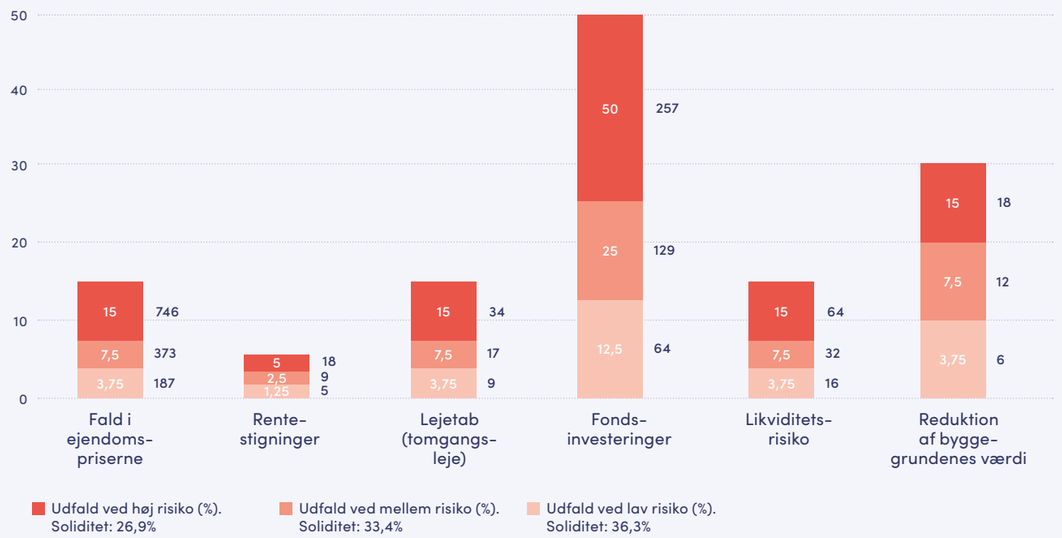
Slutteligt forventer vi et resultat i 2022 før skat og dagsværdiregulering af eksisterende ejendomme i intervallet 230-270 mio. kroner.

Begivenheder efter balancedagen
Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som har en væsentlig indvirkning på virksomheden eller den aflagte årsrapport.

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 26,9%. Ved lav og middel risikoudfald vil vores soliditet varierer fra 26,9-33,4% til sammenligning med en soliditet pr. 31.12.2021 på 38,9%.



Vores forretning

EJENDOMSDRIFT OG -UDLEJNING

I AKF driver, administrerer og udlejer vi bolig- og erhvervsejendomme. 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 god hånd om både vores ejendomme og lejere.

Se vores ejendomsoversigt på s. 96

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 investeringsselskab. 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. 100

↓ På Ewaldsgade ved Peblingesøen i København ligger en af vores arkitektoniske perler. Tegnet af arkitekt Ole Buhl, opført i 1960 og præmieret af Københavns Kommune i 1961. Ejendommen er løbende renoveret af vores dygtige renoveringsafdeling med omtanke og respekt for den originale arkitektur.

2021 I GLIMT

JANUAR

Første åbent hus i Søbakkehusene
AKF inviterer til første åbent hus i Søbakkehusene i Hedehusene.

FEBRUAR

Investering i 2150
AKF investerer i venturefonden 2150, der investerer i teknologier, der medvirker til en mere bæredygtig byudvikling.

MARTS

Indkøb af UiPath
AKF skyder automatiseringsproces i gang med køb af licens til automatiseringsværktøjet UiPath.

Byggeri af lagerhal på Avedøreholmen
AKF igangsætter byggeri af 2.780 kvadratmeter stor lagerhal på Avedøreholmen i Hvidovre.

APRIL

Første åbent hus på Slangerupgade
AKF inviterer til første åbent hus på Slangerupgade i Hillerød.

Erhvervelse af logistikejendom
AKF køber 3.560 kvadratmeter stor logistikejendom på Rørvang 10 i Albertslund.

MAJ

Erhvervelse af logistikejendom
AKF køber 10.500 kvadratmeter stor logistikejendom på Stamholmen 175 i Hvidovre.

Erhvervelse af kontorejendom
AKF køber Farvemøllen, 3.500 kvadratmeter kontorejendom fordelt på fem bygninger i København NV.

JUNI

Rejsegilde i Søbakkehusene
AKF holder rejsegilde for de kommende 173 boliger i Søbakkehusene i Hedehusene.

Færdiggørelse og udlejning af kontordomicil
AKF færdiggør opførelsen af 3.500 kvadratmeter DGNB-certificeret kontordomicil på Dortheavej i Københavns nordvestkvarter, som udlejes til Hobbii med indflytning i juni.

Rejsegilde i Kirkebjerg Søpark
AKF holder rejsegilde for de første 82 boliger i Fælleden i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

Investering i Dansk Vækstkapital III
AKF investerer i Dansk Vækstkapital III, hvis formål er at bidrage positivt til samfundet med innovation, vækst og nye arbejdspladser, samt have fokus på ansvarlige investeringer og FN's Verdensmål.

JULI

Oprettelse af RPA-afdeling
AKF opretter RPA-afdeling med fokus på effektivisering og automatisering af interne processer, og ansætter RPA-udviklerne Mathias Romme Larsen og Thor Jensen.

Indmeldelse i FN's Global Compact
AKF indgår i FN's Global Compact Network Denmark, netværk for ansvarlige virksomheder.

Første åbent hus i Kirkebjerg Søpark
AKF inviterer til første åbent hus på de første 82 lejeboliger i Fælleden i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester.

AUGUST

Boliger klar til indflytning i Hillerød
AKF byder lejere velkommen hjem i 60 færdigbyggede boliger på Slangerupgade i Hillerød.

SEPTEMBER

Erhvervelse af logistik- og kontorejendom
AKF køber knap 4.200 kvadratmeter logistik- og kontorejendom på Stamholmen 173 i Hvidovre.

Erhvervelse af logistik- og kontorejendom
AKF køber samlet 12.000 kvadratmeter logistik- og kontorejendom på Jernholmen 39-47 i Hvidovre.

OKTOBER

Færdiggørelse af bæredygtighedsstrategi
AKF færdiggør ny bæredygtighedsstrategi og tager for alvor hul på arbejdet for en bæredygtig fremtid.

Ny bæredygtighedschef
Christian Gjessing Bruun tiltræder i nyoprettet stilling som ESG- og bæredygtighedschef.

NOVEMBER

Modtagelse af erhvervspris
AKF modtager Spar Nord og BDO's erhvervspris som årets succesvirksomhed.

DECEMBER

Ny HR-chef
Kitt Suhr Hansen tiltræder som HR-chef.

Færdiggørelse og udlejning af lagerhal
AKF færdiggør 2.780 kvadratmeter lagerhal på Avedøreholmen i Hvidovre, som udlejes til Gordon Delivery med indflytning i december.

Boliger klar til indflytning i Søbakkehusene
AKF byder beboere velkommen hjem i de første nybyggede rækkehuse i Søbakkehusene i den nye bydel Nærheden.

» For mig er det superinspirerende at være blevet en del af en virksomhed med store ambitioner for den grønne dags-orden. Derfor glæder jeg mig også til at være med til at videre-udvikle og implemen-tere AKF's nye bære-dygtighedsstrategi. «

Christian Gjessing Bruun
ESG- og bæredygtighedschef i AKF, tiltrådt i oktober 2021

Samfunds-ansvar

Læs om vores nye bæredygtighedsstrategi, -indsatser og -målsætninger, herunder, hvordan vi vil arbejde for en bæredygtig fremtid.

- Vi tager ansvar for vores fælles samfund
- Sammen om en bæredygtig fremtid
- ESG-nøgletal
- En ambitiøs strategi

2

VI TAGER ANSVAR FOR VORES FÆLLES SAMFUND

I AKF er vi ikke blot vores samfundsansvar bevidst. Vi tager det meget alvorligt, og sætter derfor barren højt for vores medvirken til den grønne omstilling. Vi vil tage hånd om vores klima, miljø og samfundet som helhed, og vores ambition er derfor, at vi senest i 2030 vil anerkendes som et af de mest bæredygtige ejendoms- og investeringsselskaber i Danmark.

I 2021 har vi derfor udarbejdet en ny bæredygtighedsstrategi, der skal være startskuddet til AKF's arbejde for en bæredygtig fremtid. Vi ønsker nemlig at skabe et markant øget fokus på bæredygtighed, ligesom vi med strategien forpligter os til at arbejde hårdere, mere systematisk og med et større fokus på udvalgte områder, hvor vi har mulighed for at skabe stor effekt og for at tage lederskab på udviklingen af fremtidens løsninger.

↑ På Dortheavej i København NV ligger vores første DGNB-certificerede kontorbyggeri.

SAMMEN OM EN BÆRE-DYGTIG FREMTID

Hvad sker der, når man samler fagligheder på tværs af en virksomhed for at diskutere et essentielt emne som en bæredygtig fremtid? Det fik AKF svar på i sommeren 2021.

I sommeren 2021 begyndte udarbejdelsen af AKF's nye bæredygtighedsstrategi. En strategi, udviklet med inddragelse af AKF's bestyrelse og medarbejdere fra alle afdelinger og lag i virksomheden - fra drift og ejendomsadministration til renovering, projektudvikling og byggeledelse over økonomi og it.

AKF er generelt kendetegnet ved en flad struktur. Der er kort fra top til bund, og alle i virksomheden har en stemme, der bliver hørt og taget alvorligt. Også fællesskabsfølelsen blandt medarbejderne er stærk, og der sættes stort engagement i at samarbejde på tværs. Og i udarbejdelsen af AKF's nye bæredygtighedsstrategi har netop virksomhedens struktur og tilgang til arbejdet været helt central.

Line Bruun Mogensen, projektudvikler, og Mads Lund Nielsen, projektleder, er en del af AKF's bæredygtighedsudvalg, og arbejder begge målrettet for at finde nye bæredygtige løsninger, vi kan bruge i vores fælles rejse mod en mere bæredygtig fremtid.

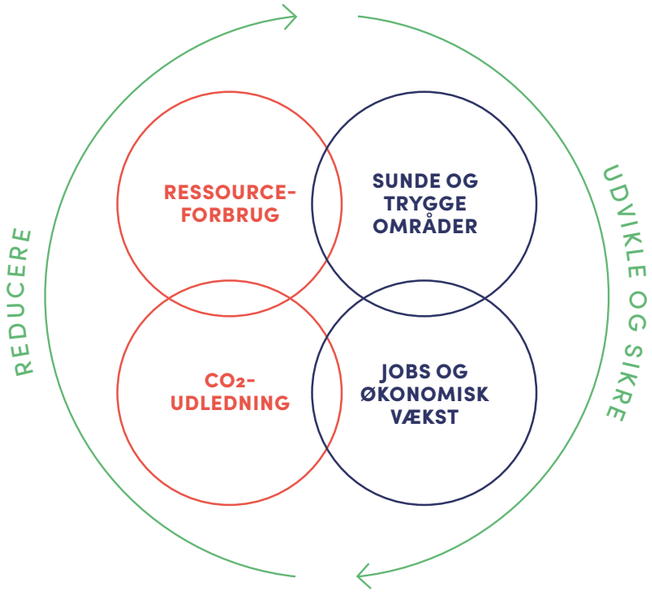
Til tværgående workshops med repræsentanter fra hele virksomheden blev der drøftet alt fra bæredygtig drift, renovering og byggeri og AKF som bæredygtig arbejdsplads til CO2-neutrale byggerier, deleøkonomiske principper, automatisk sortering og genbrug af byggematerialer, samt ønsket om at være med til at skabe rammerne for stærke fællesskaber blandt lejerne.

"Samarbejde på tværs er helt afgørende for os i AKF. Vi er mange forskellige fagligheder og personligheder samlet på ét sted, og for at lave gode udviklingsprojekter kræver det, at alle byder ind. I udarbejdelsen af vores bæredygtighedsstrategi har det stået særligt tydeligt frem. For selvom vi hver især står solidt plantet i vores egen faglighed, er det i fællesskab, vi formår at skubbe til den bæredygtige dagsorden og højne ambitionerne for vores projekter og ejendomme i drift. Og så er det bare en stor tilfredsstillelse at mærke engagementet hele vejen rundt. For vi ved, at alle aspekter af byggeriets livscyklus er vigtige, når de bæredygtige løsninger skal findes," fortæller Line Bruun Mogensen, projektudvikler i AKF.

Og AKF's medarbejdere har sammen turdet være ambitiøse og drømme stort for AKF's bæredygtige fremtid. "Vi vil være en af de mest bæredygtige virksomheder i branchen. Intet mindre. Vi ved naturligvis godt, at det ikke er noget, der sker i morgen, men vi vil arbejde

Resultatet af arbejdet med vores nye bæredygtighedsstrategi.

Vores ambition er, at blive en af de mest bæredygtige virksomheder i branchen ved at:



målrettet for at nå vores ambition. Personligt er jeg både glad og stolt over at være med på den rejse, som AKF nu begynder. Og selvom det måske kan lyde højtravende, så betyder det altså bare noget, at jeg kan fortælle mine børn, at min arbejdsplads arbejder for en bedre verden til dem," fortæller Emilie Karlsbad, projektudviklingschef i AKF.

Men en ambition er selvfølgelig ikke tilstrækkelig i sig selv, og derfor har AKF's medarbejdere også arbejdet sammen om at definere de nødvendige skridt på vejen for at nå virksomhedens bæredygtige mål på både den korte, mellemlange og meget lange bane.

"Jeg er faktisk rigtig stolt af vores medarbejdere. De har taget ansvar og skubbet på for de høje ambitioner og udformet konkrete idéer til det videre arbejde. Og det er altså prisværdigt," fortæller Ino Dimsits, administrerende direktør i AKF.

Medarbejdere som ambassadører
AKF's inddragelse af medarbejderne i udarbejdelsen af bæredygtighedsstrategien fra begyndelsen, har også igangsat en anden positiv udvikling, nemlig ambassadørskabet, hvor medarbejdere er med til at påvirke den bæredygtige dagsorden.

"For mig er det altafgørende at sikre, at vi så vidt muligt indtænker bæredygtige løsninger i vores renoveringsprojekter. I AKF oplever jeg at blive hørt, når jeg præsenterer mine tanker og forslag, og for mig har det øget mit engagement i mit arbejdsliv, hvor jeg i langt højere grad prioriterer ikke bare at deltage i, men også at facilitere udflugter og foredrag med fokus på bæredygtigt byggeri for mine kollegaer," fortæller Mads Lund Nielsen, projektleder i AKF.

Mads' eksempler er blot nogle af mange initiativer, som i øjeblikket igangsættes på tværs af virksomheden. Administrerende direktør, Ino Dimsits, oplever også, at kulturen omkring et fælles ansvar for en bæredygtig linje er forstærket kraftigt.

"Generelt har udviklingen af vores bæredygtighedsstrategi været rigtig givtig, og det, at alle har en aktie i strategien, gør, at vi i dag har medarbejdere, der fungerer som ambassadører, forandringsagenter og inspiratorer for de vigtige bæredygtige beslutninger, der træffes i hverdagen. Man kan sige, at bæredygtighed er begyndt af gennemsyre hele AKF – og det er rigtig positivt," afslutter Ino.

KORT OM VORES NYE BÆREDYGTIGHEDSSTRATEGI

HOVEDERNE BAG:	Bestyrelse, medarbejdere og ledelse har i samarbejde udviklet vores nye strategi
AMBITION:	At blive en af de mest bæredygtige virksomheder inden for vores branche
VEJEN DERTIL:	Reducere CO_2-udledning og ressourceforbrug, samt udvikle og sikre sunde og trygge områder, samt anstændige jobs og økonomisk vækst.

Vores produktions- og bygge-procesudledning, kg CO_2e/m^2/år

2021	6,8
Mål for 2030	< 3,3

Vores domicils CO_2e-udledning, ton

2021	12,8
Mål for 2030	< 8

Vores ejendomsporteføljes udledning, kg CO_2e/m^2/år

2021	11
Mål for 2030	< 5,2

Vi vil have
fossilfrie byggepladser i 2040

Vores ejendomme skal have
energimærke C
eller bedre i 2030

Vi vil
DGNB-certificere
alle nye byggerier

Vi skaber
grønne rekreative områder

Vi vil være
CO_2-neutrale i 2040

Vores lejere
føler sig trygge
Vi scorer 4,3 ud af 5

Vi skaber
fælles-skaber og plads til alle

ESG-nøgletal

	Enhed	2020	2021	Mål 2023	Mål 2030
ENVIRONMENTAL - MILJØDATA					
Vores CO_2-aftryk					
Direkte emissioner (Scope 1)	ton CO_2e	37,7	26,4	<25	<19
Indirekte emissioner (Scope 2)	ton CO_2e	13,3	12,8	<11	<8
Elforbrug (lokationsbaseret)	ton CO_2e	7,9	7,7		
Varmeforbrug (markedsbaseret)	ton CO_2e	5,4	5,1		
Øvrige indirekte emissioner (Scope 3)	ton CO_2e	8.123,8	10.953,2	M	M
Affald fra virksomhedsdrift (C5)	ton CO_2e	0,3	0,3		
Forretningsrelateret kørsel (C6)	ton CO_2e	32,1	31,0		
Byggeri til ejendomsportefølje (C2)	ton CO_2e	3.782,8	6.157,8		
Byggeri til projektsalg (C2 og C11-12)*	ton CO_2e	2.254,9	2.254,9		
Energiforbrug i ejendomsportefølje (C13)	ton CO_2e	2.053,8	2.509,2		
Energiforbrug (lokationsbaseret)	ton CO_2e	1.552,9	1.925,4		
Energiforbrug (markedsbaseret)	ton CO_2e	500,9	583,9		
Fonds- og virksomhedsinvesteringer (C15)	ton CO_2e	-	-	K	
Vores byggeri (LCA)					
Produktion og byggeproces**	kg CO_2e/m^2/år	-	6,8		<3,3
Produktion, brug og endt levetid***	kg CO_2e/m^2/år	-	9,3		<4,5
Produktion, byggeproces, brug og endt levetid****	kg CO_2e/m^2/år	-	11,4		<5,5
Vores ejendomme					
Energimærket ejendomsareal	%	77,6	83,7	>95	100
Energimærke A	%	11,9	16,3	>20	>25
Energimærke B	%	15,9	15,0		
Energimærke C	%	25,5	34,8		
Energimærke D	%	20,7	13,6	<12	<10
Energimærke E	%	1,6	2,3	<3	<2
Energimærke F	%	2,0	1,6	<2	<1
Energimærke G	%	0,1	0,1	<1	0
Emissioner fra energiforbrug (Scope 3, C13)	kg CO_2e/m^2/år	10,9	11,0		<5,2
Energiforbrug	kWh/m^2/år	130,0	118,0		
Vedvarende energiproduktion	kW kapacitet	49,9	115,7	>200	M
Vores arbejdsplads					
Emissioner pr. medarbejder (Scope 1 og 2)	kg CO_2e/FTE/år	1.214,8	856,4		
Energiforbrug pr. medarbejder	kWh/FTE/år	3.224	2.609		
Elforbrug	kWh/år	63.270	53.920		
Varmeforbrug	kWh/år	107.577	104.561		
Vedvarende energiproduktion (solceller)	kW kapacitet	0	0	>30	>30
Vandforbrug	m^3/år	176	197		
Affald fra virksomhedsdrift	kg/år	4.655	3.628	<3.500	
Papir og pap	kg/år	975	670		
Glas	kg/år	-	75		
Plast	kg/år	-	-	I	
Organisk affald	kg/år	1.285	1.353		
Dagrenovation	kg/år	2.395	1.530		

	Enhed	2020	2021	Mål 2023	Mål 2030
SOCIAL - SOCIALE DATA					
Vores arbejdsplads					
Medarbejdere	FTE	53	61	>65	
Kønsdiversitet blandt medarbejdere	% kvinder	39	34		
Kønsdiversitet blandt mellemledere	% kvinder	33	43		
Kønsdiversitet blandt øverste daglige ledelse	% kvinder	50	50		
Studenter, praktikanter, trainees og elever	Antal	3	5	>5	
Medarbejdertilfredshed	Score 1-4	3,0	3,0	>3	>3
Medarbejderomsætning	%	11	23	<10	<10
Kursusdage	Dage/FTE	2,0	1,6	>2	>2
Sygefravær	%	1,9	1,6	<2	<2
Krænkende adfærd (internt)	Antal indb.	3	0	0	0
Krænkende adfærd (eksternes opførsel)	Antal indb.	0	1	0	0
Vores lejere					
Lejertilfredshedsundersøgelse (bolig)	Antal besv.	341	376		
Generel tilfredshed	Score 1-5	3,6	3,8	>4	>4
Tryghed	Score 1-5	-	4,3	>4	>4
Generel trivsel	Score 1-5	-	4,2	>4	>4
Tilfredshed med udearealer og fællesfaciliteter	Score 1-5	-	3,7	>4	>4
Lejertilfredshedsundersøgelse (erhverv)	Antal besv.	-	-	I	
Generel tilfredshed	Score 1-5	-	-	>4	>4
Fraflyttede lejere	%	9,0	13,3	<12	<10
GOVERNANCE - LEDELSESDATA					
Vores bestyrelse og CEO					
Kønsdiversitet i bestyrelsen	% kvinder	0	0		
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	95	90	>90	>90
Whistleblower-indberetninger	Antal	0	0		
Lønforskel mellem CEO og medarbejdere	Gange	4,0	3,7		
Vores økonomi og sikkerhed					
Bæredygtighedspulje	mio. kr.	0	20		
It-sikkerhedsgennemgange	Antal	1	1	1	1
Phishing-tests	Antal	1	2	3-4	3-4
It-awareness-kurser	Antal	8	11	>6	>6

K: Kortlægges I: Indføres M: Målsættes
* Inkl. brug og endt levetid
** LCA modul A1-5, 50 år
*** LCA modul A1-3, B4, B6 og C3-4, 50 år
**** LCA modul A1-5, B4, B6 og C3-4, 50 år

- **Se vores anvendte ESG-regnskabspraksis på s. 92**
- **Se vores politik for dataetik på www.akf.as/dataetik**

En ambitiøs strategi

Bæredygtig udvikling, drift og ejerskab af vores ejendomme er ikke alene altafgørende for vores fremtidige succes, men ligeledes nødvendig for at passe på vores samfund. Bæredygtighedsarbejdet er derfor en integreret del af vores virksomhedsstrategi, hvor bæredygtighed spiller en væsentlig rolle i vores ansvarlige og ordentlige virksomhedsføring.

For at nå vores ambition om at blive et af Danmarks mest bæredygtige ejendoms- og investeringsselskaber, vil vi i AKF bidrage mærkbart til at:

Reducere CO_2-udledning ved at:
- Energioptimere ejendomme og byggepladser, samt anvende vedvarende energiforsyninger
- Reducere CO_2-udledninger fra transport og produktion af materialer
- Reducere CO_2-udledning fra byggeprocesser
- Indgå strategiske samarbejder og foretage grønne investeringer.

Reducere ressourceforbrug ved at:
- Begrænse anvendelse af ikke-fornybare ressourcer
- Genanvende, genbruge og minimere affald
- Optimere økonomi, arealanvendelse og arbejdskraft.

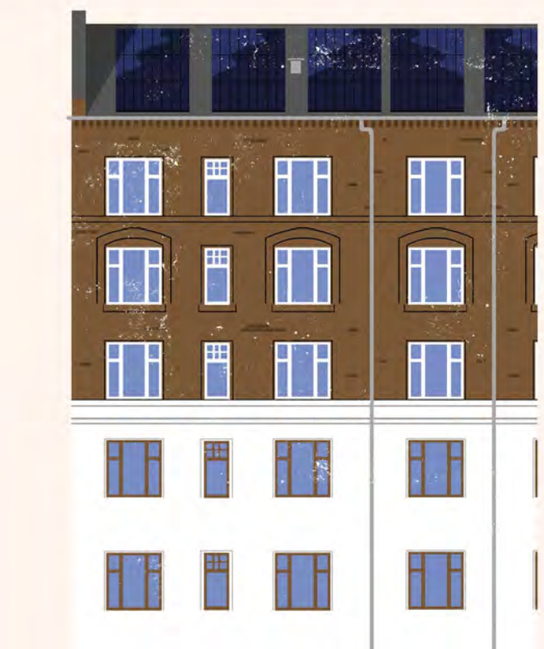
Skabe sunde og trygge områder ved at:
- Invitere til og facilitere fællesskaber
- Sikre trygge og grønne områder med biodiversitet
- Sikre sunde indeklimaer og uderum
- Sikre boligtilbud til alle, herunder sikre inklusion og diversitet.

Sikre anstændige jobs og økonomisk vækst ved at:
- Sikre medarbejdertrivsel og -udvikling
- Kræve at samarbejdspartnere tager ansvar
- Benytte totaløkonomiske principper.

FORREST I UDVIKLINGEN

Vi har store ambitioner. Vi ønsker at udforske, afprøve og gennemføre nye bæredygtighedstiltag inden for vores forretningsområder, og herigennem være med til at udvikle nye, velfungerende løsninger inden for bæredygtighed på et ansvarligt, veldokumenteret og risikoafdækket grundlag.

Vi vil desuden lægge mange kræfter i for at reducere AKF's direkte såvel som indirekte klimapåvirkninger. Af samme grund er det vores mål at være CO_2-neutrale allerede inden 2040. Som led i at nå vores mål om CO_2-neutralitet, er det vores ambition at have reduceret vores absolutte Scope 1 og 2 CO_2e-udledning med 47% inden 2030, sammenlignet med niveauet i 2020. Målsætningen for 2030 er opgjort efter principperne fra SBTi (Science Based Targets initiative) for at begrænse den globale temperaturstigning til 1,5 grader. Vi forpligter os ligeledes til at reducere vores Scope 3 udledninger i henhold til vores mål om CO_2-neutralitet og SBTi. Målsætningerne i denne årsrapport er endnu ikke verificeret af SBTi.



Vores bæredygtighedsmål dækker hele vores virksomhed, og således både AKF som arbejdsplads, vores ejendomsudvikling og -drift, samt fonds- og virksomhedsinvesteringer.

VEJEN MOD EN BÆREDYGTIG ARBEJDSPLADS

Vi er alle lige
Vi lægger stor vægt på at kunne omgås hinanden med respekt og ligeværdighed – uanset forskelligheder. 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 vægt på at skabe lige muligheder for begge køn. Vores øverste daglige ledelse er ligeligt fordelt mellem kønnene, mens vores øvrige ledelsesgruppe består af 43% kvinder og 57% mænd. Kønsfordelingen blandt vores medarbejdere er 34% kvinder og 66% mænd og vores målsætning er, at vores bestyrelse, på lige fod med ledelsen og medarbejderstaben, repræsenterer mangfoldighed og ligestilling.

Vi har fokus på trivsel og medarbejderudvikling
Vores medarbejdere er vores vigtigste ressource og vi er meget optagede af at skabe en god arbejdsplads, hvor trivsel og udvikling er i fokus. Vi oplever til stadighed en ekspansiv vækst og øget aktivitet. Derfor arbejder vi også målrettet for at bekæmpe stress, og vi igangsætter løbende initiativer, der skal ruste ledelse og medarbejdere til sammen at skabe et godt psykisk arbejdsmiljø. I 2021 havde vores medarbejdere et gennemsnitligt sygefravær på 1,6%.

Alle medarbejdere i AKF er enten dækket af en kollektiv overenskomst eller en individuel aftale, og vi tilbyder løbende alle medarbejdere uddannelse, for at sikre den enkeltes faglige udvikling. Vores medarbejdere har i 2021 gennemsnitligt afholdt 1,6 kursusdage. Vores ambition er, at der som minimum afholdes to kursusdage pr. medarbejder pr. år. Grundet Coronapandemien blev dette mål desværre ikke indfriet i 2021.

Vi tager også ansvar for uddannelse af den næste generation ved løbende ansættelse af praktikanter, studentermedhjælpere og trainees i forskellige dele af virksomheden. Ved udgangen af 2021 havde vi fem ansatte under uddannelse, hvilket er to flere end i 2020.

I vores årlige medarbejdertrivselsundersøgelse fik vi en generel trivselsscore på 3,0 ud af en mulig score maksimalt 4,0. Medarbejdertrivslen er derfor uændret i forhold til sidste år og vores ambition er, at vi også fremover bibeholder en trivselsscore på over 3,0.

Vi agerer ordentligt
Med transparens og ordentlighed, som fundament for vores virke, opererer vi inden for rammerne af anerkendte, etiske og politiske spilleregler. Ordentlighed er vores værdigrundlag, der efterleves hver dag, så vi altid kan stå ved det, vi laver.

Vi har et etisk kodeks og en gavepolitik, der er styrende for vores måde at arbejde på og indgå i samarbejder med vores leverandører. Disse etiske spilleregler er med til at forebygge risikoen for korruption og bestikkelse, samt sikre at vi ikke medvirker til krænkelser af menneske- eller arbejdstagerrettigheder.

Vi ønsker samarbejdspartnere, der tager ansvar
Vi er meget optagede af, at hverken kunder, medarbejdere, samarbejdspartnere eller disses medarbejdere og samarbejdspartnere kan føle sig diskriminerede, og vi accepterer ingen form for social dumping. Derfor

er det et krav, at vores samarbejdspartnere, herunder entreprenører, overholder danske overenskomster. Vi stiller samtidigt krav til de entreprenører, vi samarbejder med, til at have elever, praktikanter og lærlinge ansat.

Alle kontrakter mellem AKF og vores entreprenører indeholder sociale klausuler om dansk overenskomst med kædeansvar. Vores entreprenører er bekendte med, at overtrædelse kan medføre ophør af kontrakter uden yderligere varsel.

Vi tilstræber en bæredygtig selskabsledelse
Vores arbejde med bæredygtighed sker på alle niveauer i virksomheden. Vores ejere, bestyrelse, ledelse, medarbejdere, samarbejdspartnere, leverandører og kunder har alle stor betydning for vores bæredygtighedsagenda. Vi arbejder med at sikre god selskabsledelse med udgangspunkt i en samlet ESG-agenda, der indeholder både risiko- og compliancerapportering.

Vi arbejder konstruktivt og systematisk sammen med vores bestyrelse, som altid er tilstedeværende og beslutningsdygtig. Vores bestyrelse bliver evalueret hvert andet år i forhold til, om de besidder de rigtige kompetencer. Deltagelsen i bestyrelsesmøderne udgjorde i 2021 90%, og vi har et mål om, at mødedeltagelsen også opretholdes fremadrettet.

Siden 2018 har vi haft en whistleblowerordning, der sikrer, at vores medarbejdere har de rette muligheder for at rapportere om eventuelle mistænkelige forhold eller krænkende adfærd. Vi har endnu ikke haft nogle whistleblower-indberetninger.

» Vores medarbejdere er vores vigtigste ressource og vi er meget optagede af at skabe en god arbejdsplads. «

FOKUS PÅ BÆREDYGTIGHED I VORES EJENDOMME

Vores ejendomsportefølje
Vi ønsker at bidrage aktivt til udviklingen af et bæredygtigt samfund, ligesom vi betragter bæredygtighedstiltag i vores ejendomme som en måde at fremtidssikre vores ejendomsværdier. Vi vil give vores lejere og købere størst mulig værdi, og samtidig sikre forretningsmæssige bæredygtige og rentable investeringer.

Vi har ejendomme inden for en bred vifte af ejendomssegmenter, og vi tilstræber en diversitet i både ejendoms- og lejersammensætning. Vores ageren strækker sig ud over hele værdikæden fra udvælgelse af udviklingsarealer og ejendomme, til den efterfølgende ejendomsdrift. Og da vi både har intern drifts- og administrationsafdeling, har vi de bedste forudsætninger for at tænke alle facetter og interessenter ind i en bæredygtig håndtering af vores ejendomsportefølje.

Når vi udvikler ejendomme, er det med en ambition om langsigtet ejerskab og drift. Vi bygger og renoverer derfor altid med fokus på kvalitet, ordentlighed og relation til lokalområdet, så vores ejendomme sikres en lang levetid.

Tilfredse lejere og kunder
Det er er vigtigt for os, at vores lejere og kunder har en høj tilfredshed med os som henholdsvis udlejer og sælger.

Vi ønsker at vores lejere betragter os som en professionel udlejer, der løbende tilpasser sig deres ønsker og behov, samt forstår vigtigheden af et altid velfungerende lejemål. For at sikre os, at vores lejere er tilfredse med vores services og lejemål, foretager vi løbende monitorering gennem tilfredshedsundersøgelser, hvori vi også spørger ind til forbedringsforslag. Undersøgelserne giver os indsigt i konkrete kundeforhold og tendenser, og muliggør igangsættelse af indsatser, der kan være med til at øge tilfredsheden blandt vores lejere yderligere. Den generelle lejertilfredshed blandt vores boliglejere er i år på 3,8 ud af en maksimal score på 5,0. Dette er en forbedring på 5% sammenlignet med sidste år. Vores ambition er at lejertilfredsheden overstiger en score på 4,0 i år 2023.

Ved salg af projektboliger er det vigtigt for os, at vores kunder får en professionel og tryg behandling. Vi ønsker at tage hånd om vores kunder i hele salgs- og afleveringsprocessen, og det er særligt vigtigt for os, at vores kunder modtager en bolig af en høj kvalitet. Og vi gør alt, hvad vi kan for at sikre en hurtig og smidig mangeludbedring, hvis fejl og mangler skulle opstå.

Fællesskaber og plads til alle
Vi sætter en dyd i at bidrage til skabelsen af fællesskaber i de ejendomme og områder, som vi bygger og besidder, da fællesskaber kan øge sammenhold, nærvær, trivsel og tryghed i og omkring vores ejendomme. Vi ønsker at give plads til en diversificeret lejersammensætning, ligesom åbenheden af vores boligområder integrerer vores ejendomme i lokalområderne.

Trygge områder og lejemål
Vi har fokus på, at det skal være trygt at færdes i og omkring vores ejendomme. F.eks. undgår vi blinde, inaktive og visuelt tillukkede facader og vinkler i vores byggerier, ligesom vi sørger for tryghedsskabende belysning ved ejendomme, veje og stier. Derudover vil vi med vores fællesskabsinitiativer medvirke til at skabe liv og tryghed i vores ejendomme og boligområder. Trygheden blandt vores boliglejere er i 2021 målt til en score på 4,3 ud af en maksimal score på 5,0.

Deleøkonomi
Deleøkonomiens muligheder for at reducere ressourceforbrug er mange, ligesom deleordninger også kan bidrage til skabelsen af fællesskaber. Hvor det er muligt og giver mening, arbejder vi derfor med at implementere fællesvaskerier, delebiler, delecykler, fællesværksteder, byttecentraler, gæsteboliger, fælleskontorer og fælleshuse med aktiviteter og rekreative faciliteter. Dette, mener vi, kan være med til at minimere ressourceforbrug, samt reducere det nødvendige areal pr. lejemål.

Sunde indeklimaer
Når vi udvikler og renoverer ejendomme, lægger vi stor vægt på et godt indeklima for vores lejere og kunder. Af samme grund vælger vi gode, sunde og bæredygtige materialer til vores bolig- og erhvervsejendomme ved blandt andet at stille krav om produktmærkninger til ejendommenes indvendige overflader og inventar, samt krav til akustik, lys og ventilation. Vi har desuden installeret indeklimamålere i enkelte lejemål, ligesom vi har et mål om at monitorere indeklimaet i flere af vores ejendomme, for også fremadrettet at sikre et godt indeklima.

Grønne og aktive områder
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 eksempelvis arbejder med anlæggelse af nyttehaver, drivhuse, tagterrasser og konditag. Tilfredsheden med vores ejendommes udearealer og fællesfaciliteter blandt vores boliglejere udgør en score på 3,7 ud af en maksimal score på 5,0. Vi har en ambition om, at tilfredsheden overstiger en score på 4,0 i år 2023.

Energiforbrug og vedvarende energi
Vi har en stor eksisterende ejendomsportefølje, herunder en del ældre ejendomme med et relativt stort energiforbrug. Der er derfor et stort potentiale for energioptimeringer og anvendelse af vedvarende energiproduktion for at reducere CO_2-udledningen fra vores eksisterende ejendomsportefølje. Derfor renoverer og energieffektiviserer vi løbende vores ejendomme, ligesom vi udvikler vores nye ejendomme med fokus på optimeret energiforbrug og installation af vedvarende energi, herunder f.eks. solceller på tagarealer.

Vi har i 2021 reduceret vores ejendommes gennemsnitlige årlige energiforbrug pr. etageareal med 9% og samtidigt øget vores installerede solcellekapacitet med 132% sammenlignet med 2020. Vi vil i 2022 endvidere gå i gang med at udskifte vores driftsbiler til eldrevne biler, så vi herved kan reducere vores forbrug af fossile brændsler i vores driftsafdeling.

RISICI FORBUNDET MED VORES SAMFUNDSPÅVIRKNING

Vi er bevidste om de risici, der er forbundet med vores påvirkning af samfundet via vores virksomhedsdrift. Kvaliteten af vores ejendomme har stor indflydelse på vores lejeres og kunders trivsel, sundhed og livskvalitet, ligesom vores byggeri, udvikling og drift af boliger, arbejdspladser og byrum medfører en væsentlig CO_2-udledning og et mærkbart ressourceforbrug. Desuden kan fremskaffelsen og produktionen af vores byggematerialer have store indvirkninger på oprindelsesstedet og på de ansatte, som producerer og leverer varerne. Ligeledes påvirker vi indirekte samfundet gennem vores fonds- og virksomhedsinvesteringer. I alle henseender søger vi at minimere disse risici.

Vi er desuden særligt opmærksomme på at tilpasse vores ejendomme til klimaforandringer, såsom ændrede temperatur- og vindforhold, stigende hav- og grundvand, samt hyppigere og mere ekstreme stormfloder.

Ressourceanvendelse og cirkulær økonomi
Vi har et generelt fokus på at reducere vores ressourceforbrug, herunder brug af vand, land og ikke-fornybare ressourcer. Vi har særligt fokus på at begrænse anvendelsen af ikke-fornybare ressourcer, hvor der allerede ses knaphed på tilgængeligheden. Vi forsøger desuden at begrænse vores arealmæssige fodaftryk gennem yderligere byfortætning og transformering af eksisterende erhvervs- og boligområder.

Vi arbejder med cirkulær økonomi ved at øge vores genbrug af ressourcer og materialer, samt bygge med henblik på adskillelse og fremtidig genanvendelse. Vi vurderer altid potentialet for genbrug og genanvendelse i vores større udviklings- og renoveringsprojekter, og vi optimerer løbende vores affaldshåndtering og kildesortering.

Ansvarligt materialevalg
Når vi udvælger materialer til vores udviklings- og renoveringsprojekter, analyserer vi materialernes totale miljøpåvirkning ved blandt andet at sammenholde livscyklus og totaløkonomiske analyser. Vi sammenholder herunder f.eks. materialernes produktion, transport, afskaffelse, pris, indhold af skadelig kemi, levetid, samt drift- og vedligehold. Vi tilstræber en øget anvendelse af biobaserede og fornybare materialer med den mindst mulige miljøpåvirkning over hele levetiden af materialet og ejendommen, som materialet vil indgå i.

Byggepladsforbrug
Spild, byggeaffald, energi- og vandforbrug fra vores byggepladser vil blive målt med henblik på at blive reduceret. Dette inkluderer også brændstofforbrug til eksempelvis maskiner og køretøjer på pladserne, men også transport af byggematerialer, jord og byggeaffald. Vi har et mål om, at vores byggepladser drives fossilfrit inden 2040.

Dokumentation og certificeringer
Vi arbejder aktivt med at dokumentere og benchmarke bæredygtigheden af vores ejendomme. Dette gør vi f.eks. ved at arbejde med energimærkninger, den frivillige bæredygtighedsklasse, EU-taksonomien og DGNB-certificeringer.

Energimærkerne på vores ejendomme bliver anvendt til systematisk og dynamisk at benchmarke vores ejendommes potentialer for energibesparelser. Vi har et mål om, at majoriteten af vores ejendomme har energimærke C eller bedre inden 2030.

Vi har et minimumskrav om, at vores udviklingsprojekter DGNB-certificeres til guldniveau. Endvidere vil vi tilstræbe certificering af omfattende renoveringer, samt af en række af vores eksisterende ejendomme.

Vi deltager aktivt i testfasen af den frivillige bæredygtighedsklasse, som kommer til at danne grundlag for Bygningsreglementet i 2023. Vi arbejder med og bidrager til udviklingen af bæredygtighedsklassen på vores byggeri af boligejendommen Lunden i Kirkebjerg Søpark.

EU-taksonomien kommer også til at spille en stor rolle i vores arbejde med bæredygtighed, da vi mener, at klassificeringssystemets ensartede og sammenlignelige bæredygtighedskriterier vil sætte en minimumsstandard for, hvad der kan betegnes som en bæredygtig ejendom i fremtiden. Vi er f.eks. allerede i gang med en kortlægning af vores nuværende ejendomme, og arbejder også aktivt med kriterierne i vores nye udviklingsprojekter.

INVESTERINGER MED SAMFUNDSANSVAR I FOKUS

Ansvarlige investeringer
Vi ønsker at skabe vækst og afkast på et etisk og samfundsansvarligt grundlag. Derfor lægger vi stor vægt på, at fondene, vi investerer i, har en tilstrækkelig samfundsansvarlig tilgang til deres investeringer. Vi har ikke direkte indflydelse på fondenes underliggende investeringer, men vi modtager årligt ESG-rapportering fra majoriteten af vores fonde. Herudover bliver vi underrettet, hvis en væsentlig problemstilling måtte opstå i en fond eller et porteføljeselskab.

Vi vil løbende presse på for at modtage ESG-rapportering fra de resterende fonde, samt udvælge fremtidige investeringer ud fra deres samfundsansvar. Derudover vil vi opfordre fondene til at kortlægge deres CO_2-udledning.

Grønne investeringer
Vi investerer aktivt i grønne teknologier internt såvel som eksternt via fondsinvesteringer, som skal sikre en effektiv og miljømæssig omstilling i 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 i 2021 investeret i venturefonden 2150, der investerer i teknologiske løsninger, der fremmer byers grønne udvikling og reducerer CO_2-udledningen mærkbart.

VI FORPLIGTER OS TIL AT TAGE SAMFUNDSANSVAR

Vi har i 2021 tilsluttet 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, miljø og antikorruption.

BÆREDYGTIGHEDSPULJE

Med vores ønske om at være en innovativ bæredygtighedsaktør, har vi oprettet en intern bæredygtighedspulje på 20 mio. kroner i 2022, som internt kan søges til at finansiere innovative bæredygtighedstiltag og projekter. Puljen skal understøtte implementeringen af vores bæredygtighedsmål, samt bruges til at udvikle nye løsninger, der kan opskaleres og derigennem forene bæredygtigheden med en forretningsmæssig rentabilitet.

FN'S VERDENSMÅL SOM PEJLEMÆRKE

I udarbejdelsen af vores strategi har vi anvendt verdensmålene til at stille skarpt på, hvor vi har den største indflydelse og derigennem størst potentiale for at understøtte en bæredygtig samfundsudvikling. Vores fokusområder stiller særligt skarpt på :

Vi bakker selvfølgelig op om alle 17 verdensmål for bæredygtig udvikling.

» Jeg holder meget af det gode forhold, vi har til vores lejere. Det gør det sjovt og meningsfuldt at gå på arbejde. «

Frederik Nielsen
Driftstekniker i AKF

Tæt på

Kom tæt på os, vores lejere, samarbejds-partnere og projekter, og bliv blandt andet klogere på vores boligbyggeri i Hillerød og Brøndbyvester, samt vores samarbejde med lejere og totalentreprenører.

- Samarbejde i en krisetid
- Et voksende logistikeventyr
- Med potentiale til at gøre en forskel
- Hvor skal vi bygge og hvor skal vi bo?
- Boliger bygget på det gode samarbejde

3

SAMARBEJDE I EN KRISETID

Covid-19-pandemiens indtog i Danmark har haft store konsekvenser for hele det danske samfund. For mange virksomheder har det vendt op og ned på økonomien og hverdagen, og særligt virksomheder inden for hotel-, restaurations- og turistbranchen har været ekstraordinært berørt. Hotelkæden Comwell Hotels er en af de virksomheder, der har stået på usikker grund og på få dage oplevet en massiv omsætningsnedgang som følge af pandemien. Et tæt og langvarigt samarbejde med AKF har imidlertid haft stor betydning for hotelkædens navigation igennem krisen.

Det startede med købet af en nedlagt højskole i Roskilde i 2001, og siden er de nedlagte Kellerske Anstalter nær Vejle samt et hotel i Middelfart kommet til. Alt sammen ejendomme, der i dag er udviklet til veldrevne og velbesøgte hoteller i et samarbejde mellem Comwell Hotels og AKF.

"Vi har samarbejdet med AKF i over 20 år, og det har været og er en stor fornøjelse. Det er tydeligt at mærke, at vi går til opgaverne med samme værdier og mål for slutresultatet. Vi fokuserer begge på det enkelte individ, og gør en dyd ud af at udvikle unikke rammer og sikre gode oplevelser for vores gæster på den enkelte lokation. Og med AKF's kompetencer inden for byggeri og ejendomsudvikling, og vores evner og viden inden for hoteldrift, har vi et virkelig godt match, der sikrer øget værdi for begge parter," fortæller Peter Schelde, administrerende direktør i Comwell Hotels.

Men det er ikke kun i partnerskabet om udvikling af hoteller, hvor samarbejdet mellem Comwell Hotels og AKF har vist sig værdifuldt.

← Comwell Kellers Park i Børkop ved Vejle. Hotellet ejes og drives i et samarbejde mellem AKF og Comwell Hotels.

"Da Coronakrisen ramte oplevede vi en meget hård opbremsning for vores branche. I løbet af syv dage gik vi fra en omsætning på i gennemsnit 3 mio. kroner om dagen til 3.000 kr. om dagen. Det krævede helt naturligt, at vi blev nødt til at se på vores forretning med helt andre øjne. Af indlysende årsager, måtte vi meget hurtigt sikre vores pengestrømme. I denne ekstreme situation, har det været meget betydningsfuldt med en udlejer som AKF. Forståelse for vores situation og stor imødekommenhed har givet os ro til at kunne koncentrere os om at få styr på vores pengestrømme, forretning og fokusere på det, vi er gode til, nemlig hoteldrift. Vi har fundet fælles løsninger, som har gjort, at Comwell er kommet styrket ud af krisen," uddyber Peter Schelde.

Også AKF's administrerende direktør sætter stor pris på det gode forhold mellem de to virksomheder: "Jeg er rigtig glad for det mangeårige og tillidsfulde samarbejde, vi har med Comwell. Af samme grund er vi naturligvis også rigtig glade for, at vi i AKF har kunnet støtte dem i en svær tid. Det har været vigtigt for os at give Peter Schelde og hans team ro og plads til at arbejde, gentænke forretningen og finde deres ståsted i krisen. Ganske enkelt har vi villet give Comwell ro på bagsmækken, så det ikke har været spørgsmålet om ikke at kunne betale husleje, der har skullet fylde," fortæller Ino Dimsits, administrerende direktør i AKF.

> »I løbet af syv dage gik vi fra en omsætning på i gennemsnit 3 mio. kroner om dagen til 3.000 kr. om dagen.«

En klar strategi

Men ikke kun Comwell Hotels har oplevet støtte fra AKF, da Coronakrisen ramte. AKF har haft en klar strategi om at hjælpe sine erhvervslejere gennem krisen ved at udskyde huslejeopkrævninger og finde økonomiske løsninger i samarbejde med virksomhedens enkelte lejere. Faktisk var AKF den første danske udlejer, der offentligt meldte ud, at virksomheden ville give sine lejere henstand i forbindelse med Covid-19.

↑ Peter Schelde, adm. direktør i Comwell Hotels, og Ino Dimsits, adm. direktør i AKF.

"Vores strategi har i virkeligheden været meget enkel. Generelt har vi nogle sunde, gode lejere, som vi er rigtig glade for. Det er derfor også i vores interesse at hjælpe dem gennem Coronakrisen på bedst mulig vis. Her har lejehenstand været et rigtig godt værktøj, som helt givet har gjort en stor forskel for mange af vores lejere. Det har været vores måde at udvise samfundssind.

Forhåbentlig er vi snart på den anden side af krisen, men indtil da vil vi fortsat holde hånden under vores lejere, det bedste vi kan. Vi ser nemlig langsigtet på vores lejerrelationer og har heldigvis selv den robusthed, der skal til, for at kunne hjælpe dem på vej," forklarer Ino.

Også AKF's erhvervsudlejningsteam har mærket, hvordan lejehenstanden har gjort en forskel. Ikke kun for lejernes økonomiske situation, men også for forholdet til AKF.

"Da Coronakrisen indtraf tog vi kontakt til alle vores hårdtramte erhvervslejere, så vi i fællesskab kunne finde løsninger, der passede til den enkelte lejers situation. Vi var altså aktive fra starten, og det har vi fået stor ros for. Og hvis man overhovedet kan tillade sig at sige noget positivt om Coronakrisen, så må det være, at vi faktisk er kommet meget tættere på vores lejere gennem den løbende dialog. Og det er jo lige præcis det, vi gerne vil hos AKF. Det betyder nemlig rigtig meget i det daglige, at vi kender vores lejere godt, og at de ikke er bange for at vende deres udfordringer med os. På den måde kan vi nemlig allerbedst hjælpe dem i dagligdagen," afslutter Pia Sloth Frandsen, udlejningschef hos AKF.

ET VOKSENDE LOGISTIK-EVENTYR

← Lars Gjørret, ejendomsdirektør i AKF, foran Stamholmen 175 - en af virksomhedens nyeste tilføjelser til logistik-porteføljen.

Logistikejendomme bliver en stadig vigtigere del af AKF's ejendomsportefølje. I løbet af 2021 har AKF da også opnået en logistikportefølje på 600 millioner kroner, og målet er at få opbygget en samlet portefølje af logistikejendomme til en værdi af 1 milliard kroner inden udgangen af 2022.

En ejendomsportefølje opbygger ikke sig selv. Derfor opkøber AKF lager- og logistikejendomme, men opfører dem også selv. F.eks. har virksomheden i 2021 opført en 2.780 kvadratmeter stor lagerhal på Avedøreholmen i Hvidovre, som i dag lejes af logistikvirksomheden Gordon Delivery.

"Vi oplever, at der i logistik- og lagersegmentet generelt er en positiv udvikling og stor efterspørgsel. Vi ønsker at imødekomme vores lejere, og af samme årsag vil vi tilføje flere logistikejendomme til vores portefølje i den kommende tid for at opnå en mere diversificeret portefølje inden for logistik- og lagersegmentet. Ejendommen på Avedøreholmen skal således indgå i vores portefølje," fortæller Lars Gjørret, ejendomsdirektør i AKF.

Efterspørgslen på lager og logistikejendomme har taget kraftigt til. Årsagen skal sandsynligvis findes i både Coronakrisens nedlukninger og varemangel, samt et øget fokus på nethandel. Markedet har således oplevet en massiv vækst og interesse i alle større industriområder de seneste 18 måneder.

"Pandemien har fået efterspørgslen på lagerejendomme i omegnen af København til at stige kraftigt. Flere virksomheder har fået behov for mere lagerkapacitet, fordi kunderne har rykket en stor del af deres shopping online. Samtidig har udfordringer i forsyningskæderne, særligt under Coronakrisen, sat fokus på, hvor vigtigt det er at have varerne tæt på, hvor de skal afsættes," uddyber Lars.

> » Det er utroligt vigtigt for os at få identificeret de bedst mulige lejemål, som kunne være interessante for vores lejere, så potentielle lejere ved, at de skal kigge mod AKF, når de søger efter de bedst placerede logistik- og lagerejendomme. «

Last Mile Storage
AKF har som udgangspunkt sit hovedfokus på at finde ejendomme og byggegrunde til logistikejendomme ved indfaldsveje i omegnen af København. For tanken er, at virksomheder hurtigt og effektivt skal kunne transportere deres varer fra lageret ud til slutkunden. Det er det, som i branchen kaldes for 'last mile storage', hvor målet netop er at fragte en vare fra A til B på den hurtigst tænkelige måde.

Men der er et begrænset antal gode lokationer i Københavnsområdet, og derfor er der også voldsom rift om de gode byggegrunde blandt ejendomsselskaberne.

Her er det nødvendigt, at AKF har et godt samarbejde med mæglere og samtidig selv holder et vågent øje med markedet. "Det er utroligt vigtigt for os at få identificeret de bedst mulige lejemål, som kunne være interessante for vores lejere, så potentielle lejere ved, at de skal kigge mod AKF, når de søger efter de bedst placerede logistik- og lagerejendomme," fortæller Lars.

Avedøreholmen i Hvidovre er et af de områder, der holdes ekstra øje med. Her er størstedelen af ejendommene nemlig opført tilbage i 1970'erne, hvilket betyder, at en række af ejendommene ikke længere formår at leve op til den moderne lager- og logistikvirksomheds behov, men ej heller de bygningskrav, der stilles til byggeri i dag. Der er derfor stor sandsynlighed for, at flere af disse bygninger vil blive revet ned og erstattet af nye bygninger med moderne faciliteter, og det gør dem attraktive for flere ejendomsselskaber. Desuden hører Avedøreholmen netop ind under betegnelsen 'last mile storage' med sin ideelle placering lige op ad motorvejsnettet og med kun knap 14 kilometer til Rådhuspladsen i København. Derfor er der også stor tilfredshed over, at man allerede har igangsat de første tiltag i forbindelse med et nyt logistikeventyr:

"Indtil videre kan jeg fortælle, at vi blandt andet arbejder på et projekt på ca. 3.500 kvadratmeter på Avedøreholmen med forventet opførsel i 2022," fortæller Lars.

Fremtiden tegner lys
Fremtiden for AKF's logistikportefølje ser lovende ud. For selv når Coronakrisen er lagt bag os, mener Lars stadig, at den stigende nethandel vil fortsætte: "Jeg har en forventning om, at vi skal ud og investere yderligere i logistik. Vi vokser og har mange projekter i pipelinen, så der går ikke lang tid, før vi har brug for at sætte flere penge af til logistikprojekter - også efter at vi har rundet den ene milliard kroner," fortæller Lars.

Målet med AKF's logistikportefølje er da også at opbygge en logistikportefølje bestående af en række ejendomme med gode beliggenheder. Hensigten er nemlig på sigt at kunne tilbyde både nuværende og kommende lejere en større fleksibilitet i forhold til udvalget af ejendomme. "I stedet for at lejerne skal ud og bruge tid og ressourcer på at finde helt nye lejemål, så ser vi gerne, at vi har en portefølje, der kan imødekomme deres forskellige behov, som de vokser, eller foretager andre større ændringer," afslutter Lars.

MED POTENTIALE TIL AT GØRE EN FORSKEL

I et tidligere industriområde i Brøndbyvester opfører AKF Kirkebjerg Søpark. Et boligområde bestående af i alt 488 boliger og to parkeringshuse, men også aktivitetshuset Kernen. Med Kirkebjerg Søpark ønsker AKF nemlig ikke blot at skabe et almindeligt boligområde. Virksomheden vil med Kernen være med til at sikre fællesskab, liv og tryghed i og omkring området til glæde for beboere i Kirkebjerg Søpark og omegn. Arbejdet med Kernen har desuden været startskuddet til AKF's vision om at arbejde med fællesskaber som et bæredygtigt fokuspunkt for virksomhedens ejendomme og udviklingsprojekter.

↑ Visualisering af udemiljøet ved Kernen, AKF's kommende aktivitetshus i Brøndbyvester.

→ Emilie Karlsbad, projektudviklingschef i AKF, på byggepladsen, hvor aktivitetshuset Kernen tager form.

I januar 2022 flyttede de første beboere ind i deres nye hjem i Fælleden, et af fem områder i Kirkebjerg Søpark. Aktiviteter, som byggepladsbesøg og rejsegilde for aktivitetshuset Kernen, har allerede igangsat et spirende naboskab blandt beboerne, og med Kernens længe ventede åbning i sommeren 2022, bliver det for alvor spændende at se, hvordan fællesskabet og livet udvikler sig.

Skaber det fællesskab, liv og tryghed?
Allerede længe inden byggeriet af Kirkebjerg Søpark og Kernen blev igangsat, blev de første tanker og streger sat til et unikt og fremsynet projekt, og ganske tidligt i processen fandt AKF's projektudviklingsafdeling sig selv gentagende gange stille tre essentielle spørgsmål:

"Skaber det fællesskab? Skaber det liv? Skaber det tryghed? Spørgsmålene opstod allerede fra begyndelsen, da vi til en start arbejdede med fællesskab i form af det mere klassiske beboerhus," fortæller projektudviklingschef i AKF, Emilie Karlsbad. "Spørgsmålene blev siden-hen et vigtigt redskab i alle beslutningsprocesser og udformninger af byggeriet. Skal den her facade have et knæk eller skal den være lige? Hvordan er stiforløbet?

← Visualisering af Kirkebjerg Søpark, AKF's nye boligområde i Brøndbyvester, der strækker sig over knap 50.000 kvm.

Kan gående blive nervøse for, om nogen skjuler sig bag en busk? Skaber det fællesskab? Skaber det liv? Skaber det tryghed? Har svaret været nej, jamen så har vi måttet finde en anden løsning".

Og ikke kun internt, men også i samarbejdet med rådgivere og leverandører, har spørgsmålene været med til at skabe et stærkt fælles udgangspunkt og forståelse for, hvad man sammen er i gang med at skabe, om man er arkitekt, ingeniør, byggeleder eller landskabsarkitekt.

"Man kan sige, at spørgsmålene har fungeret som en rettesnor igennem hele projektet. Og vi har brugt dem enormt meget og i samtlige processer, og det har betydet, at vi i dag står med et projekt, der netop lever op til vores visioner for området og det fællesskab, der forhåbentlig vil opstå," fortæller Emilie.

Fra hjertebarn til milepæl

Kirkebjerg Søpark er som enkeltstående projekt noget af det største AKF har udviklet. Et boligområde i et tidligere industrikvarter, der ligger som en ø blandt villaer, indrammet af infrastruktur og med kort afstand til strand, skov, kultur, indkøb og historie.

> » På mange måder er Kirkebjerg Søpark og Kernen en milepæl for AKF, fordi projektet i så høj grad har været med til at skubbe til vores visioner for, hvordan vi fremover vil udvikle, bygge og drive vores ejendomme. «

"Det er en ret unik placering. Og her har vi så fået muligheden for at opføre knap 500 boliger i en bydel, der på sigt vil indeholde i alt 2.000 nye boliger. Vi har altså et kæmpe ansvar for, at hele den nye bydel, og ikke kun vores eget boligområde, kommer til at fungere. Men det er et ansvar, vi gerne tager på os. Og det er også grunden til, at idéen til aktivitetshuset Kernen opstod i første instans," fortæller Jann Aune, afdelingschef i AKF's projektudviklingsafdeling.

Og netop Kernen vil med café, teater- og multisal, nyttehaver, motionstag, dagligstue, fælleskontor og galleri være med til at sikre rammerne for det gode liv og fællesskab. Ikke kun for AKF's egne beboere, men for alle, der har lyst til at lægge vejen forbi Kirkebjerg Søpark.

"Kernen er ikke kun en enorm investering og satsning, men også et hus, som samtlige af vores medarbejdere og samarbejdspartnere har lagt mange kræfter, dedikation og talent i. På mange måder er Kirkebjerg Søpark og Kernen en milepæl for AKF, fordi projektet i så høj grad har været med til at skubbe til vores visioner for, hvordan vi fremover vil udvikle, bygge og drive vores ejendomme," fortsætter Jann.

Og visionen om at skabe social bæredygtighed i et boligområde er et arbejde, som fortsætter langt ud i fremtiden. Også længe efter AKF's ejendomme står færdige."Med vores øgede fokus på bæredygtighed, kommer vitil at bruge endnu mere energi end tidligere på at sikre, at de rammer, vi stiller til rådighed for vores beboere, faktisk også fungerer efter hensigten, når vi går fra tanke til virkelighed. Her er det en klar fordel, at vi som hovedregel udvikler og bygger til os selv. På denne måde kan vi virkelig følge med i, hvordan faciliteter bruges, samt være drivkraften bag fællesskabet i vores boligområder," uddyber Jann.

Som projektudviklingschef har Emilie da også store forhåbninger for Kirkebjerg Søpark og fremtidige projekter: "Jeg tror, eller jeg ved, at en af de største bedrifter i mit liv bliver, når Kirkebjerg Søpark og Kernen summer af liv og ro, nærvær og rum, som kun de bedste og mest bæredygtige boligområder formår at gøre på én og samme tid. Og vores erfaringer fra arbejdet med Kirkebjerg Søpark og Kernen er nogle, vi kommer til at bringe ind i alle vores fremtidige projekter. Ikke kun i vores boligområder, men også i vores erhvervslejemål. Faktisk i alt, hvad vi foretager os," afslutter Emilie.

Kirkebjerg Søpark og Kernen drysser således flere frø af sig på en gang. Ikke blot har det samlede projekt potentiale til at gøre en positiv forskel i en helt ny bydel, men projektet har vist sig at blive det første spæde skridt på vejen mod AKF's vision for bæredygtige boligkoncepter, som bygger på sociale fællesskaber, liv og tryghed.

KORT OM KIRKEBJERG SØPARK

BELIGGENHED:	Kirkebjerg i Brøndbyvester
ARKITEKT:	Danielsen Architecture
BYGHERRE:	AKF
OPFØRT:	2021-2024
BOLIGFORM:	Lejligheder og rækkehuse
ANTAL BOLIGER:	488 og aktivitetshuset Kernen
LÆS MERE:	www.kirkebjergsoepark.dk

→ Amalie Christensen, ejendomsadministrator i AKF, har stået for udlejning af AKF's nyeste boliger i Hillerød beliggende på Slangerupgade.

← AKF's ejendom på Slangerupgade i hjertet af Hillerød.

HVOR SKAL VI BYGGE OG HVOR SKAL VI BO?

På Slangerupgade findes AKF's nyeste tilføjelse til ejendomsporteføljen i hjertet af Hillerød. 60 nybyggede boliger, der, ligesom AKF's øvrige boliger i området, blev dygtigt og hurtigt udlejet af virksomhedens ejendomsadministration. Og AKF ser da også flere grunde til fortsat at bygge i Hillerød.

"Jeg blev forelsket i prøveboligen fra start. Jeg tænkte, at det bare virkede som et dejligt sted. Og så det, at det er nybyg – alt er helt nyt. Jeg tror virkelig, det bliver et fint sted at bo, og jeg har allerede hilst på min nabo". Sådan siger Lina samme dag, som hun flytter ind i sit nye hjem på Slangerupgade.

Linas oplevelse hænger godt sammen med det tempo, hvormed AKF's 60 nybyggede boliger fordelt på to ejendomme på Slangerupgade blev udlejet. Boligerne gik i udlejning i foråret 2021 og i begyndelsen af august kunne AKF byde nye beboere velkommen i alle 60 boliger.

Amalie Christensen, ejendomsadministrator i AKF, er også positiv over den effektive udlejning. "Fra start er udlejningen gået stødt derudaf, så det har været en utrolig stabil og god udlejningsproces. På mange af vores større nybyggerier, samarbejder vi ofte med en lokal mægler, men her har vi selv taget imod henvendelser og stået for alle fremvisninger," fortæller Amalie.

AKF administrerer over 600 boliger i Hillerød fordelt på syv ejendomme. Flere af ejendommene har AKF overtaget fra det tidligere FO, heriblandt Biblioteksbygningen og Lærkeparken, men AKF har også haft stor succes

med at bygge nyt. Senest Slangerupgade, og før det Skansevej, som ligesom Slangerupgades boliger blev udlejet på rekordtid.

Samarbejde på tværs styrker det gode lejerforhold
Ejendomsadministrationen har været i tæt dialog med kollegaerne i AKF's projektudviklings-, drifts-, kommunikations- og byggeafdeling op til og under hele udlejningsforløbet. Et samarbejde, som i sidste ende har betydet, at Amalie og resten af udlejningsteamet, hurtigt og effektivt har kunnet kommunikere om lejeboligerne med interesserede lejere.

"Den store indsigt i projektet og det gode samarbejde på tværs af virksomheden, har givet os et godt kendskab til byggeriet, hvilket har gjort en stor forskel. Når vi så samtidig selv har stået for administration og udlejning, så forstærker det bare ejerskabet til stedet. Begge dele betyder noget, når man står med en lejer til en fremvisning, og det er en god følelse. Det hjælper også, at rigtig mange lejere kan se kvaliteten i byggeriet, og at d e synes området virker hyggeligt. Og så hjælper det altid at fremvise en lækker prøvebolig, som kan tydeliggøre boligens mange indretningsmuligheder," fortæller Amalie.

Og byggeriet på Slangerupgade formår netop at fremstå nutidigt og imødekommende på en og samme tid. Det samlede byggeri indgår naturligt i sine omgivelser, med et moderne udtryk, som brydes af varmt træ, tegl i to nuancer, der bringer liv til facaderne, samt nedtrapningen fra fire til to etager, der bringer bygningerne ned i niveau med det omkringliggende villakvarter. Boligerne er fleksible, lyse og åbne, og det grønne uderum mellem de to ejendomme indbyder til ophold og fællesskab.

For Amalie er Slangerupgade da også en af de ejendomme, hun holder allermest af i AKF's ejendomsportefølje. "Jeg synes altid det er hyggeligt at besøge Slangerupgade. Byggeriet er sindssygt flot, og så har jeg nogle gode relationer til beboerne. Der er altid nogen, som hilser og råber 'hej Amalie'. Jeg tror også, det er rart for beboerne at få sat ansigt på AKF, og at de kan mærke, at vi selv er glade for resultatet," afslutter Amalie.

Nordsjællands hjerte
Men det er ikke kun arkitekturen og det gode udlejningsarbejde, der er skyld i den effektive udlejningsproces. Det er i høj grad også selve byen, Hillerød, der gør det attraktivt at bo lige der på Slangerupgade. Med kort afstand til grønne områder, historiske og kulturelle oplevelser, heriblandt Frederiksborg Slot og Slotssøen, gode uddannelsesinstitutioner, et rigt shopping- og caféliv samt nem adgang til og fra byen, hvad end man er med bus, tog eller bil, er Hillerød Nordsjællands trafikale knudepunkt og kulturelle centrum. Det understøttes af et voksende indbyggertal, og man forventer, at Hillerød i 2029 vil huse omkring 60.000 borgere.

Netop kombinationen af en attraktiv by i vækst og et godt og moderne byggeri gør det interessant at bygge og bo i Hillerød.

"Der er altid brug for gode boliger på gode grunde, og i Hillerød har vi haft held med lige præcis det. Vi har fundet nogle utrolig gode byggegrunde med kort afstand til Hillerød centrum, offentlig transport, natur, lys og luft, og udviklet nogle fleksible kvalitetsboliger, der kan imødekomme forskellige behov. Samtidig er Hillerød Kommune, en kommune som ved, hvad de vil. De har store visioner og så har de nogle dygtige og kompetente medarbejdere. Det giver en positiv tilgang til processen," uddyber afdelingschef for projektudvikling i AKF, Jann Aune.

Og AKF forbliver gerne i Nordsjællands hjerte. "Vi holder altid et vågent øje med interessante byggegrunde i vækstområder, og det gælder selvfølgelig også for Hillerød. Så der kunne meget vel være noget mere i støbeskeen her," fortæller Jann om AKF's fremtidsplaner.

↑ To af AKF's øvrige ejendomme i Hillerød, Lærkeparken og Skansevej.

» Der er altid brug for gode boliger på gode grunde, og i Hillerød har vi haft held med lige præcis det.«

KORT OM SLANGERUPGADE

BELIGGENHED:	Hillerød
ARKITEKT:	OGA
BYGHERRE:	AKF
OPFØRT:	2021
BOLIGFORM:	Lejelejligheder
ANTAL BOLIGER:	60

← Rune Skov Nielsen, projektchef i AKF, og Dennis Trust, projektchef i CASA.

→ Søbakkehusenes kommende parkeringshus.

BOLIGER BYGGET PÅ DET GODE SAMARBEJDE

I Søbakkehusene i Nærheden nærmer afslutningen sig på opførelsen af 173 nye boliger fordelt på 35 rækkehuse, 72 lejligheder i punkthuse og 66 lejligheder i etageejendomme. I december kunne de første beboere flytte ind, og de sidste beboere får overdraget nøglerne til deres bolig i den tidlige sommer 2022. Men færdiggørelsen af Søbakkehusene, et projekt som er gået ualmindeligt hurtigt, er også afslutningen på et godt og givende samarbejde mellem totalentreprenøren CASA og AKF som bygherre.

For blot 18 måneder siden var der en mark, hvor Søbakkehusene nu rejser sig. Et helt nyt boligområde, som i takt med at flere og flere beboere flytter ind, fremstår mere livligt og hjemligt for hver dag, der går. "Det er næsten ikke til at tro, at hele området, der nu er bebygget med rækkehuse, etageejendomme, punkthuse og parkeringshus, var én stor mark. Nu kan vi se vores visioner for området blive til virkelighed: Et moderne og trygt boligområde, hvor børnefamilier, singler og par i alle aldre kan trives og leve tæt på byen, naturen og hinanden," siger projektchef i AKF, Rune Skov-Nielsen. Som projektchef i AKF er Rune ansvarlig for AKF's samarbejde med eksterne totalentreprenører. Det er således også Rune, der har haft den tætte dialog med CASA og deres projektchef, Dennis Trust. Et samarbejde som har vist sig givtigt for alle parter.

"Vi har enormt gerne villet samarbejde med AKF, både fordi de er en virksomhed i ekspansiv vækst, men også fordi de har nogle store og interessante projekter. Og så

→ Det er travlt på byggepladsen i Nærheden, hvor Søbakkehusenes rækkehuse, punkthuse og etageejendomme opføres.

er det en kæmpe fordel, at AKF er så professionelle og forstår processen så godt, som de gør," fortæller Dennis. "CASA er en stor og afprøvet entreprenør, som har stor erfaring med at bygge boliger. De har et godt navn i branchen, og så er de en meget samarbejdsorienteret entreprenør, som ikke er bange for at få problemstillingerne frem i lyset, så man kan tale om dem. Det har været vigtigt for os at finde lige netop sådan en samarbejdspartner i forbindelse med det her store og meget komplekse byggeprojekt," supplerer Rune.

Åben og ærlig dialog

Det er Rune og Dennis, som hver eneste dag har skullet beslutte det næste skridt for byggeriet af Søbakkehusene. Dennis ude på byggepladsen, og Rune pendlende frem og tilbage mellem byggeplads og AKF's hovedsæde i Københavns nordvestkvarter. Og det er noget, der kræver en god, løbende dialog.

"Jeg har haft en rigtig god proces og dialog med Dennis og resten af CASA. Der er åbenhed omkring tingene, og de er meget ærlige, og det er nok noget af det, som er særligt godt ved det her samarbejde. At man som bygherre bliver involveret i alle problemstillinger. Det er vigtigt for os. Vi vil gerne indgå i samarbejder, hvor vi kan få lov til at deltage aktivt i hele processen, og der kommer CASAs åbenhed og ærlighed os til stor gavn", fortæller Rune.

"Man kan godt mærke, at AKF er vant til at bygge selv. De ved godt, hvad det drejer sig om, og er vante med at løse de problemer, som uundgåeligt vil opstå, når man bygger. De har en organisation, som godt kan håndtere den slags, og så har de en behagelig måde at være bygherre på. For selvom de er enormt meget til stede ude på pladsen, så er det helt okay, fordi der er en god tilgang til tingene", siger Dennis.

Og også samarbejdet mellem de to kyndige projektchefer har vist sig at fungere godt.

"Der har hele tiden været en rigtig god tone og stemning mellem os. Det betyder ikke, at vi altid er enige, men Dennis har været god til at komme med løsninger, så vi sammen har kunnet finde en vej frem, der har været til gavn for både AKF og CASA. Det er igen det her med ærlighed. Dennis kommer med de reelle ting og fejer intet ind under gulvtæppet. Og så er der bare bedre mulighed for at hjælpe hinanden med at komme i mål," fortæller Rune.

Og Dennis er enig: "Jeg har været meget glad for at arbejde sammen med Rune. Han ved godt, hvad han har med at gøre, og så er han god til at holde fokus på de rigtig vigtige ting".

Højt tempo og høj kvalitet

Byggeriet af Søbakkehusene er gået ualmindeligt stærkt. Men på trods af et højt tempo har det stadig været altafgørende at fastholde en høj kvalitet.

"Der har været travlt fra start til slut, og det er gået stærkt. Men generelt har det været en god proces, og vi er meget tilfredse med resultatet. De fejl og mangler, der har været, har vi i samarbejde med AKF hurtigt fået løst, så vi har kunnet sikre et rigtig godt byggeri. Og jeg er helt sikker på, at når jeg kører forbi Søbakkehusene, når alle beboere er flyttet ind, så er det her et af de byggerier, som jeg både kvalitetsmæssigt og arkitektonisk vil se tilbage på og være rigtig glad for," fortæller Dennis.

I sidste ende er det da også blandt andre Rune og Dennis, der står for at overlevere de færdige boliger til deres nye ejere. Og heldigvis, er det noget, de gør med glæde og stolthed.

"Vi har fået opført nogle rigtig gode boliger. Jeg håber derfor også, at beboerne bliver glade, når de flytter ind. Generelt er det utrolig vigtigt for os, at de får en god start i deres nye hjem. De skal gerne føle, at det har været en god købsproces, at vi har orienteret dem på en god måde undervejs og at de kan stole på os. Mange af de nye beboere er førstegangskøbere, så det kan være lidt skræmmende for dem. Så succesen må være, at køberne føler sig godt behandlet, hjulpet på vej og hjemme i deres nye bolig. Hvis det er opfyldt, så synes jeg, vi kan være stolte," afslutter Rune.

"Jeg håber, beboerne oplever, at de får en velfungerende bolig, som overholder alle krav, og som kan klare sig i rigtig mange år med helt almindelig vedligeholdelse. Jeg er faktisk helt sikker på, at det er den oplevelse, de vil sidde tilbage med," supplerer Dennis.

Ansvarligt byggeri

For AKF er sikring af anstændige jobs helt fundamentalt. Det gælder både internt, men også hos leverandører og samarbejdspartnere. Af samme grund arbejder AKF med sociale klausuler, der betyder, at forinden et samarbejde kan indgås, skal det være klart, hvordan den pågældende eksterne samarbejdspartner og dennes underleverandører forholder sig til social ansvarlighed.

CASA udmærker sig ved at have en stærk samfundsansvarspolitik, ligesom de driver forretning med fokus på social ansvarlighed over for både egne medarbejdere, samarbejdspartnere og det omkringliggende samfund. Det spiller godt sammen med AKF's værdier og tilgang til social ansvarlighed.

"Som bygherre handler det om at sikre, at vi undervejs og afslutningsvist afleverer et byggeri opført med tanke på mennesker og omgivelser. Her har CASA vist sig at være en stærk spiller. De har et stort fokus på social ansvarlighed, og det skaber en stor tryghed at vide, at vores partnere, på den anden side af bordet, tager et lige så stort ansvar for at bygge ordentligt fra start til slut, som vi selv gør," uddyber Vibeke Lorenzen, teknisk direktør i AKF.

KORT OM SØBAKKEHUSENE

BELIGGENHED:	Nærheden i Hedehusene
ARKITEKT:	Arkitema Architects
ENTREPRENØR:	CASA
BYGHERRE:	AKF
OPFØRT:	2021-2022
BOLIGFORM:	Lejligheder og rækkehuse
ANTAL BOLIGER:	173
LÆS MERE:	www.soebakkehusene.dk

Påtegninger

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

- Bestyrelse og direktion
- Ledelsespåtegning
- Revisionspåtegning

4

← Ud til Nørrebros Runddel, omkranset af byens pulserende liv, ligger en af vores smukke, charmerende ejendomme, der rummer dagligvare-butik, café og flere boliger.

Bestyrelse og direktion

BESTYRELSE OG DIREKTION, FRA VENSTRE:

1 **Bjarne Jensen,** Partner og bestyrelsesformand, Cushman & Wakefield | RED

2 **Per Hellmers Gunslev,** Statsautoriseret revisor

3 **Ejner Korsgaard Holst** (næstformand), Næstformand, Fagbevægelsens Hovedorganisation

4 **Ino Abraham Dimsits** (direktion), Adm. direktør, AKF

5 **Claus Jensen,** Forbundsformand, Dansk Metal

6 **Henning Egon Josefsen Overgaard,** Forbundssekretær, 3F

7 **Kim Simonsen** (formand), Tidligere forbundsformand, HK Danmark

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2022

Direktion

Ino Abraham Dimsits
adm. direktør

Bestyrelse

Kim Simonsen
Formand

Ejner Korsgaard Holst
Næstformand

Henning Egon Josefsen Overgaard

Bjarne Jensen

Per Hellmers Gunslev

Claus Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for AKF Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2021-31.12.2021, 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. 31.12.2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021-31.12.2021 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- 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 koncernen og 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 transak tioner 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 bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om 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 eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

København, den 4. marts 2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 26740

Vores ejendom på Glentevej 45 i Københavns nordvestkvarter, der huser flere kreative virksomheder.

Regnskab

Dyk ned i vores regnskab for 2021, herunder resultatopgørelse, balance og regnskabspraksis.

- Koncernregnskab og noter
- Moderselskabets regnskab og noter
- Anvendt regnskabspraksis
- Anvendt ESG-regnskabspraksis

5

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2021

(t.kr.)	Note	2021	2020
Nettoomsætning	1	281.226	220.351
Andre driftsindtægter	13	2.785	1.552
Vareforbrug	2	(26.486)	14.121
Andre eksterne omkostninger		(19.992)	(19.639)
Ejendomsomkostninger		(37.587)	(31.001)
Bruttoresultat		**199.946**	**185.384**
Personaleomkostninger	3	(66.847)	(42.692)
Af- og nedskrivninger	4	(7.581)	(5.773)
Andre driftsomkostninger		0	0
Driftsresultat		**125.518**	**136.919**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13	(13.288)	(9.305)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		4.737	12.264
Indtægter af andre kapitalandele		169.587	11.392
Andre finansielle indtægter	6	4.842	8.081
Andre finansielle omkostninger	7	(35.913)	(30.383)
Resultat før dagsværdiregulering af ejendomme og skat		**255.483**	**128.968**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		384.670	187.021
Resultat før skat		**640.153**	**315.989**
Skat af årets resultat	8	(101.495)	(70.822)
Årets resultat	9	**538.658**	**245.167**

Balance

31. december 2021

Aktiver

(t.kr.)	Note	2021	2020
Goodwill		7.342	10.138
Færdiggjorte udviklingsprojekter		1.167	890
Immaterielle anlægsaktiver	10	**8.509**	**1.028**
Investeringsejendomme		4.974.695	3.906.795
Grunde og bygninger		33.330	34.950
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.403	2.966
Indretning af lejede lokaler		436	678
Materielle anlægsaktiver under udførelse		281.366	346.360
Materielle anlægsaktiver	11	**5.292.230**	**4.291.749**
Kapitalandele i associerede virksomheder		44.869	40.247
Andre værdipapirer og kapitalandele		514.637	444.688
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		300	180
Andre tilgodehavender		7.955	7.955
Finansielle anlægsaktiver	12	**567.761**	**493.070**
Anlægsaktiver		**5.868.500**	**4.795.847**
Varer under fremstilling		215.998	86.797
Fremstillede varer og handelsvarer		25.713	0
Varebeholdninger		**241.711**	**86.797**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.676	10.681
Andre tilgodehavender		5.519	13.784
Periodeafgrænsningsposter		3.405	316
Tilgodehavender		**25.600**	**24.781**
Kapitalandele i ikke-konsoliderede dattervirksomheder	14	0	12.577
Andre værdipapirer og kapitalandele		**0**	**12.577**
Likvide beholdninger		**201.983**	**252.839**
Omsætningsaktiver		**469.294**	**376.994**
Aktiver		**6.337.794**	**5.172.841**

Balance

31. december 2021

Passiver

(t.kr.)	Note	2021	2020
Virksomhedskapital		225.114	225.114
Overført overskud eller underskud		2.165.516	1.726.273
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		15.295	66
Forslag til udbytte for regnskabsåret		60.000	20.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		**2.465.925**	**1.971.453**
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		281.207	241.823
Egenkapital		**2.747.132**	**2.213.276**
Udskudt skat	16	378.482	272.558
Andre hensatte forpligtelser	17	18.165	17.161
Hensatte forpligtelser		**396.647**	**289.719**
Gæld til realkreditinstitutter		2.318.395	2.070.339
Bankgæld		24.756	25.026
Gæld til associerede virksomheder		12.450	12.450
Anden gæld	20	57.398	65.583
Langfristede gældsforpligtelser	18	**2.412.999**	**2.173.398**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	51.894	54.582
Bankgæld		549.110	300.721
Deposita		64.615	46.498
Modtagne forudbetalinger fra lejere		31.121	18.439
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.332	26.876
Gæld til ikke-konsoliderede dattervirksomheder		969	1.260
Gæld til associerede virksomheder		205	220
Skyldig selskabsskat		5.922	5.308
Anden gæld		40.959	42.348
Periodeafgrænsningsposter		889	196
Kortfristede gældsforpligtelser		**781.016**	**496.448**
Gældsforpligtelser		**3.194.015**	**2.669.846**
Passiver		**6.337.794**	**5.172.841**

Egenkapitalopgørelse

(t.kr.)	Virksomheds-kapital	Overført over- eller underskud	Forslag til udbytte	Reserve*	Egenkapital**	I alt
Egenkapital primo	225.114	1.726.273	20.000	66	241.823	2.213.276
Betalt udbytte	0	0	(20.000)	0	0	(20.000)
Køb af egne aktier	0	(96)	0	0	0	(96)
Køb af minoritetsandele	0	6.016	0	0	(6.016)	0
Kapitalforhøjelse af minoritetsinteresser	0	0	0	0	163.970	163.970
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	19.524	836	20.360
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	(771)	0	0	0	(771)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	(4.295)	0	(4.295)
Årets resultat	**0**	**434.094**	**60.000**	**0**	**44.564**	**538.658**
Egenkapital ultimo	**225.114**	**2.165.516**	**60.000**	**15.295**	**281.207**	**2.747.132**

*For dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter **Tilhørende minoritetsinteresser

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 virksomhedskapital 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.

(t.kr.)	Note	2021	2020
Driftsresultat		125.518	136.919
Af- og nedskrivninger		7.581	5.773
Ændringer i hensættelser		(14.700)	(24.228)
Ændringer i arbejdskapital	19	(109.578)	(64.967)
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		**8.821**	**53.497**
Modtagne finansielle indtægter		4.842	8.080
Betalte finansielle omkostninger		(35.913)	(30.383)
Betalt selskabsskat		(1.500)	(3.824)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**(23.750)**	**27.370**
Køb af immaterielle anlægsaktiver		(746)	(2.346)
Køb og salg af materielle anlægsaktiver		(305.971)	(219.291)
Køb af investeringsejendomme		(202.022)	(18.383)
Forbedringer af investeringsejendomme		(27.404)	(38.145)
Salg af investeringsejendomme		8.967	11.008
Køb af tilknyttede virksomheder		(27.032)	(83.888)
Køb af associerede virksomheder		0	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	0
Køb af finansielle anlægsaktiver		(94.430)	(47.090)
Modtaget udbytte fra porteføljevirksomheder		182.596	6.340
Salg af finansielle anlægsaktiver		137	0
Ændringer i andre langfristede aktiver		8.296	(180)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**(457.609)**	**(391.975)**
Provenu ved optagelse af bank- og realkreaditforpligtelser		1.025.100	575.387
Afdrag på gældsforpligtelser		(453.108)	(244.928)
Træk på kassekreditter		(118.964)	102.861
Køb af egne aktier		(96)	(33)
Udbetalt udbytte		(20.000)	(25.212)
Provenu ved kapitalforhøjelse		0	166.600
Betalinger til minoritetsaktionærer		0	(1.590)
Udbetalt udbytte til minoritetsaktionærer		(2.450)	(1.095)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**430.482**	**571.990**
Ændring i likvider		(50.877)	207.385
Likvider primo		252.839	44.462
Likvider fra køb af tilknyttede selskaber		20	992
Likvider ultimo		**201.983**	**252.839**
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		201.983	252.839
Likvider ultimo		**201.983**	**252.839**

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.	2021	2020
Lejeindtægter	226.932	205.978
Projektsalg	54.294	14.373
	281.226	220.351

2. Vareforbrug

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til opførelse af solgte ejendomme, og består af regnskabsårets kostpriser. Ændring i lagre af handelsvarer består af forskydning i varebeholdningerne.

t.kr.	2021	2020
Ændring i lagre af handelsvarer	34.606	0
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	(15.324)	17.276
Vareforbrug	7.204	(3.155)
	26.486	14.121

3. Personaleomkostninger

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

t.kr.	2021	2020
Gager og lønninger	58.250	36.308
Pensioner	4.269	3.676
Andre omkostninger til social sikring	243	158
Andre personaleomkostninger	4.085	2.550
	66.847	42.692
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	61	53

Stigning i gager og lønninger fra 2020-2021 vedrører flere ansatte samt hensættelser til overskudsdeling under anden gæld.

Ledelsesvederlag, direktion	3.376	3.116
Ledelsesvederlag, bestyrelse	625	625

Bestyrelseshonorar på 625 t.kr. i AKF Koncernen er udbetalt til følgende:

Per Gunslev	100 t.kr.
Bjarne Jensen	100 t.kr.
Kim Simonsen (udbetalt til HK Danmark)	125 t.kr.
Ejner K. Holst (udbetalt til LO)	100 t.kr.
Henning Overgaard (udbetalt til 3F)	100 t.kr.
Claus Jensen	100 t.kr.

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.	2021	2020
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	4.003	3.114
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	3.587	2.694
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(9)	(35)
	7.581	5.773

5. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	2021	2020
Honorar vedrørende lovpligtig revision	975	1.150
Skatterådgivning	22	21
Andre ydelser	1.009	274
	2.006	1.445

6. Andre finansielle indtægter

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

t.kr.	2021	2020
Renteindtægter i øvrigt	1.064	7.490
Udbytte	11	115
Gevinst på aktier	3.524	234
Kursgevinst	167	0
Øvrige finansielle indtægter	76	242
	4.842	8.081

7. Andre finansielle omkostninger

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

t.kr.	2021	2020
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	407	486
Renteomkostninger i øvrigt	20.070	15.444
Kurstab	1.249	388
Øvrige finansielle omkostninger	14.187	14.065
	35.913	30.383

8. 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 selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

t.kr.	2021	2020
Aktuel skat	3.775	2.976
Ændring af udskudt skat	96.551	64.734
Regulering vedrørende tidligere år	1.169	3.112
	101.495	70.822

9. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	2021	2020
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	60.000	20.000
Overført resultat	434.094	203.502
Minoritetsinteressers andel af resultatet	44.564	21.665
	538.658	245.167

10. 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 nettoindtjening efter produktions-, salgs- og administrationsomkostninger kan dække udviklingsomkostningerne. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes

Noter (fortsat)

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.

t.kr.	2021	2020
Kostpris primo	1.521	23.023
Primoregulering	0	738
Tilgange	691	55
Afgange	0	0
Kostpris ultimo	**2.212**	**23.816**
Af- og nedskrivninger primo	(631)	(12.885)
Årets afskrivninger	(414)	(3.589)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(1.045)**	**(16.474)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.167**	**7.342**

11. 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.

Materielle anlægsaktiver under udførelse
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.

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.

(t.kr.)	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andet materiel	Indretning af lejede lokaler
Kostpris primo	36.340	3.070.499	9.162	1.373
Overførsler	0	386.363	0	0
Tilgange	848	306.681	314	0
Afgange	0	(8.967)	(1.314)	(168)
Kostpris ultimo	**37.188**	**3.754.576**	**8.162**	**1.205**
Af- og nedskrivninger primo	(1.390)	0	(6.196)	(695)
Årets af-/nedskrivninger	(2.468)	0	(877)	(242)
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger	0	0	1.314	168
Af- og nedskrivninger ultimo	**(3.858)**	**0**	**(5.759)**	**(769)**
Dagsværdireguleringer primo	0	836.296	0	0
Overførsler	0	0	0	0
Årets dagsværdireguleringer	0	386.872	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(3.049)	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**0**	**1.220.119**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**33.330**	**4.974.695**	**2.403**	**436**
Årets renter der indgår i kostprisen	**0**	**0**	**0**	**0**

Materielle anlægsaktiver under udførelse, t.kr.	
Kostpris primo	346.360
Overførsler	(386.363)
Tilgange	321.369
Afgange	0
Kostpris ultimo	**281.366**
Af- og nedskrivninger primo	0
Overførsler	0
Årets af-/nedskrivninger	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**
Dagsværdireguleringer primo	0
Overførsler	0
Årets dagsværdireguleringer	0
Tilbageførsel ved afgange	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**281.366**
Årets renter der indgår i kostprisen	810

Koncernen ejer 55 ejendomme inden for butik, kontor, bolig, logistik og hotel. Ejendommene er beliggende primært i København, Hillerød og Roskilde. Ejendommene udgør pr. balancedagen i alt 282.365 kvadratmeter.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model eller DCF-modellen. Uopsigelighedsperioden på lejemålene er mellem 0 og 14 år.

Der er anvendt følgende afkastkrav:

- Bolig 3,25% - 4,25% (3,38% - 4,50% i 2020)
- Kontor 3,75% - 6,75% (4,25% - 7,00% i 2020)
- Butik 5,00% - 7,00% (5,50% - 7,25% i 2020)
- Logistik 5,50% - 6,50% (6,50% - 6,75% i 2020)
- Hotel 5,25% - 5,50% (5,50% i 2020)

Noter (fortsat)

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 514.714 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 17.736 kr./m^2. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af ledelsens vurdering, med udgangspunkt i uafhængige mæglervurderinger.

12. 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis 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 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	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris primo	51.455	588.615	180	7.955
Tilgange	0	94.430	120	0
Afgange	0	(31.892)	0	0
Kostpris ultimo	**51.455**	**651.153**	**300**	**7.955**
Opskrivninger primo	56	24.770	0	0
Overførsler	(1.500)	40.980	0	0
Andel af årets resultat	4.752	0	0	0
Årets opskrivninger*	0	(42.360)	0	0
Opskrivninger ultimo	**3.308**	**23.390**	**0**	**0**
Nedskrivninger primo	(11.264)	(168.697)	0	0
Overførsler	1.500	(40.980)	0	0
Andel af årets resultat	233	0	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	23.528	0	0
Årets nedskrivninger*	(363)	26.243	0	0
Nedskrivninger ultimo	**(9.894)**	**(159.906)**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**44.869**	**514.637**	**300**	**7.955**

*I årets op- og nedskrivninger på andre værdipapirer og kapitalandele, indgår udbytter på samlet 182.596

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

De underliggende porteføljevirksomheder 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 porteføljevirksomheden i stedet typisk efter en DCF-værdiansættelsesmodel.

13. Særlige poster

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, TDKK -13.288, består af to poster.

Andel af resultat i den ikke-konsoliderede dattervirksomhed Oreco A/S udgør TDKK -12.578. Virksomheden konsolideres ikke, da den er erhvervet med salg for øje, og ikke tidligere har indgået i konsolideringen. Kapitalandelen er pr. 31/12-2021 nedskrevet til 0 på baggrund af den udførte nedskrivningstest.

Der indgår TDKK -710 vedrørende resultat for perioden 1/1-2020 til 31/12-2020 i dattervirksomheden Projektudviklingsselskabet Nærheden ApS. Kapitalandelen blev i forbindelse med årsrapporten for 2020 nedskrevet til 0, da den regnskabsmæssige værdi var negativ. Der blev ikke samtidig lavet en hensættelse vedrørende tilknyttede virksomheder. Da den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen pr. 31/12-2021 igen er positiv, er den taget op til indre værdi, men hvor de TDKK -710 ikke kan elimineres.

Ud over ovenstående, indgår der i posten 'Andre driftsindtægter' TDKK 2.772 vedrørende forlig omkring køb af datterselskabet Glentevej 47 ApS (nu AKF 22 ApS). Derudover indgår en mindre korrektion til køb af kapitalandele i dattervirksomheden AKF Invest CPH A/S på TDKK 13.

14. Ikke-konsoliderede dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Oreco A/S	Allerød	A/S	63,3

Dattervirksomheden Oreco A/S, der er erhvervet i 2019, er pr. balancedagen til salg, og er med henvisning til ÅRL § 114, stk. 2, nr. 3 udeladt fra konsolideringen.

15. Associerede virksomheder

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

16. 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.	2021	2020
Primo	272.558	204.457
Indregnet i resultatopgørelsen	96.551	64.734
Tilkøb af dattervirksomheder	9.373	3.367
Ultimo	**378.482**	**272.558**

Noter (fortsat)

17. 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 afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse på 10.737 t.kr. (8.486 t.kr. i 2020) vedrørende 1- og 5-årsgennemgang af ejendomme som koncernen har solgt. Hertil kommer hensættelse til diverse garantiforpligtelser samt 1- og 5-årsgennemgang på afsluttede renoveringsarbejder for i alt 7.428 t.kr. (8.675 t.kr. i 2020).

18. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

(t.kr.)	Forfald inden for 12 mnd. 2021	Forfald inden for 12 mnd. 2020	Forfald efter 12 mnd. 2021	Restgæld efter 5 år, 2021
Gæld til realkreditinstitutter	38.767	37.207	2.318.395	2.163.601
Bankgæld	368	363	24.756	23.300
Gæld til associerede virksomheder	0	0	12.450	12.450
Anden gæld	12.759	17.012	57.398	9.181
	51.894	54.582	2.412.999	2.208.532

19. Ændring i arbejdskapital

t.kr.	2021	2020
Ændring i varebeholdninger	(154.915)	(68.979)
Ændring i tilgodehavender	3.286	11.774
Ændring i leverandørgæld mv.	42.051	(7.762)
	(109.578)	(64.967)

20. Anden gæld

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på 24.222 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 961.461 t.kr. og sikrer en fast rente på 0,30% - 3,45% i restløbetiden på 0-9 år. Lån og renteswaps er indgået med samme modpart.

Den korte- samt langfristede del af de indgåede renteswaps er beregnet med udgangspunkt i restløbetiden, hvorfor den langfristede del indregnet under anden gæld udgør 15.817 t.kr. Den kortfristede del af renteswaps udgør 8.404 t.kr.

Ud over beskrivelsen af afledte finansielle instrumenter herover, indgår der i anden gæld desuden momsreguleringspligtelser på boliger, som afregnes over en periode på 10 år. Den samlede momsreguleringsforpligtelse udgør på balancedagen 28.339 t.kr.

Den opgjorte momsreguleringsforpligtelse er beregnet med udgangspunkt i kostprisen korrigeret for ikkemomspligtige udgiftsarter. Den langfristede del indregnet under anden gæld udgør 23.984 t.kr., og den kortfristede del af momsreguleringsforpligtelsen på balancedagen udgør 4.355 t.kr.

21. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

t.kr.	2021	2020
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	4.770	8.039

22. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om investeringstilsagn på t.kr. 824.520 til investeringsfonde. Det resterende investeringstilsagn udgør pr. 31. december 2021 t.kr. 278.418. Herudover er der stillet garanti over for tredjemand på i alt 7.095 t.kr.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.098.062 t.kr., skadeløsbreve nom. 32.500 t.kr. samt realkreditpantebreve nom. 2.462.891 t.kr. i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.008.025 t.kr.

24. Dattervirksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel %
AKF Logistik A/S	A/S	København	51
Ejendomsselskabet KBH NV A/S	A/S	København	100
FO Lærkeparken A/S	A/S	København	100
Kellers Park Hotelbyg P/S	P/S	København	70
FO Ejendomme A/S	A/S	København	100
Herredscenteret A/S	A/S	København	100
Kooperationens Hus ApS	ApS	København	74,9
Ejendomsselskabet Storkøbenhavn ApS	ApS	København	100
Nørrebrogade 122 ApS	ApS	København	100
Amagerbrogade 92 ApS	ApS	København	100
AKF 16 ApS	ApS	København	100
AKF 17 ApS	ApS	København	100
Slangerupgade 47-51 ApS	ApS	København	100
AKF 22 A/S	A/S	København	100
FO Biblioteksparken ApS	ApS	København	100
FO Biblioteksbygningen ApS	ApS	København	100
FO Stenslettehus ApS	ApS	København	100
AKF 26 ApS	ApS	København	51
Projektselskabet Kløverprisvej A/S	A/S	København	100
Projektudviklingsselskabet Nærheden ApS	ApS	København	100
Ejendomsselskabet Kirkebjerg Søpark 2 A/S	A/S	København	100
Ejendomsselskabet Middelfart Park A/S	A/S	København	70
AKF Invest CPH A/S	A/S	København	100
AKF Ejendomme A/S	A/S	København	100
A/S Helsingør Fællesbageri	A/S	Helsingør	100
Holdingselskabet af 1. juli 2014 ApS	ApS	København	100
Kellers Park Komplementar ApS	ApS	København	70
A/S Dansk Erhvervsinvestering	A/S	København	100
Oreco A/S	A/S	Allerød	63,3

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

↑ De oprindelige betonelementer, som førhen omkransende det tidligere industriområde, hvor Kirkebjerg Søpark i dag opføres, ligger klar til genanvendelse som bænke og fyldmateriale.

Moderselskabets resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2021

(t.kr.)	Note	2021	2020
Nettoomsætning		32.947	29.539
Andre driftsindtægter		13	36
Andre eksterne omkostninger		(12.743)	(12.629)
Bruttoresultat		**20.217**	**16.946**
Personaleomkostninger	1	(62.157)	(38.475)
Af- og nedskrivninger		(1.497)	(1.283)
Driftsresultat		**(43.437)**	**(22.812)**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	529.559	253.277
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		30.389	18.859
Andre finansielle indtægter	2	11	96
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(13.869)	(11.519)
Andre finansielle omkostninger	3	(13.658)	(13.429)
Resultat før skat		**488.995**	**224.472**
Skat af årets resultat	4	5.098	(970)
Årets resultat	5	**494.093**	**223.502**

Moderselskabets balance

31. december 2021

Aktiver

(t.kr.)	Note	2021	2020
Færdiggjorte udviklingsprojekter		1.167	890
Immaterielle anlægsaktiver	6	**1.167**	**890**
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.112	2.649
Indretning af lejede lokaler		436	678
Materielle anlægsaktiver	7	**2.548**	**3.327**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.102.533	1.810.118
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.640	1.340
Udskudt skat	9	6.342	10.446
Finansielle anlægsaktiver	8	**2.113.515**	**1.821.904**
Anlægsaktiver		**2.117.230**	**1.826.121**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3	39
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.016.154	888.727
Andre tilgodehavender		11	16
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.728	8.652
Periodeafgrænsningsposter	10	955	233
Tilgodehavender		**1.027.851**	**897.667**
Likvide beholdninger		**460**	**470**
Omsætningsaktiver		**1.028.311**	**898.137**
Aktiver		**3.145.541**	**2.724.258**

Moderselskabets balance

31. december 2021

Passiver

(t.kr.)	Note	2021	2020
Virksomhedskapital		225.114	225.114
Reserve for udviklingsomkostninger		911	694
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.296.527	1.004.113
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		18.504	931
Overført overskud eller underskud		864.869	720.601
Forslag til udbytte for regnskabsåret		60.000	20.000
Egenkapital	11	**2.465.925**	**1.971.453**
Anden gæld		30.945	31.969
Langfristede gældsforpligtelser	12	**30.945**	**31.969**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	7.993	11.903
Bankgæld		97.417	197.275
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.359	2.346
Gæld til tilknyttede virksomheder		520.053	491.188
Skyldig selskabsskat		7.761	1.619
Anden gæld		13.088	16.505
Kortfristede gældsforpligtelser		**648.671**	**720.836**
Gældsforpligtelser		**679.616**	**752.805**
Passiver		**3.145.541**	**2.724.258**

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

(t.kr.)	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoop-skrivning*	Reserve for udviklings-omkostninger	Overført over- eller underskud	Reserve for dagsværdi-reguleringer	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital primo	225.114	1.004.113	694	720.601	931	20.000	1.971.453
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	(20.000)	(20.000)
Køb af egne aktier	0	0	0	(96)	0	0	(96)
Regulering af reserve for udviklingsomkostninger	0	0	217	(217)	0	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	1.522	0	0	22.530	0	24.052
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0	(4.957)	0	(4.957)
Årets resultat	**0**	**289.398**	**0**	**144.695**	**0**	**60.000**	**494.093**
Egenkapital ultimo	**225.114**	**1.296.527**	**911**	**864.869**	**18.504**	**60.000**	**2.465.925**

Moderselskabets noter

1. Personaleomkostninger

t.kr.	2021	2020
Gager og lønninger	54.123	32.569
Pensioner	3.844	3.290
Andre omkostninger til social sikring	207	135
Andre personaleomkostninger	3.983	2.481
	62.157	38.475
Gennemsnitligt antal fuldtids-ansatte medarbejdere	52	44

t.kr.	2021	2020
Ledelsesvederlag, direktion	3.376	3.116
Ledelsesvederlag, bestyrelse	625	625
	4.001	3.741

2. Andre finansielle indtægter

t.kr.	2021	2020
Aktieudbytte	11	96

3. Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2021	2020
Renteomkostninger i øvrigt	1.127	1.055
Øvrige finansielle omkostninger	12.531	12.374
	13.658	13.429

4. Skat af årets resultat

t.kr.	2021	2020
Aktuel skat	(6.952)	(5.753)
Ændring af udskudt skat	3.005	4.422
Regulering vedrørende tidligere år	(1.151)	2.301
	(5.098)	970

5. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	2021	2020
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	60.000	20.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	289.398	239.706
Overført resultat	144.695	(36.204)
	494.093	223.502

6. Immaterielle anlægsaktiver

t.kr.	Færdiggjorte udvilklings-projekter
Kostpris primo	1.521
Tilgange	691
Kostpris ultimo	**2.212**
Af- og nedskrivninger primo	(631)
Årets afskrivninger	(414)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(1.045)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.167

7. Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris primo	5.838	1.373
Tilgange	314	0
Afgange	(309)	(168)
Kostpris ultimo	**5.843**	**1.205**
Af- og nedskrivninger primo	(3.189)	(695)
Årets afskrivninger	(851)	(242)
Tilbageførsel ved afgang	309	168
Af- og nedskrivninger ultimo	**(3.731)**	**(769)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.112	436

8. Finansielle anlægsaktiver

(t.kr.)	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdi-papirer og kapitalandele	Udskudt skat
Kostpris primo	806.006	1.340	10.446
Tilgange	0	3.300	0
Afgange	0	0	(4.104)
Kostpris ultimo	**806.006**	**4.640**	**6.342**
Opskrivninger primo	1.012.290	0	0
Primoregulering	1.334	0	0
Overførsel	(8.178)	0	0
Egenkapitalreguleringer	1.522	0	0
Andel af årets resultat	529.559	0	0
Årets opskrivninger	0	0	0
Udbytte	(240.000)	0	0
Opskrivninger ultimo	**1.296.527**	**0**	**0**
Nedskrivninger primo	(8.178)	0	0
Overførsel	8.178	0	0
Nedskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.102.533	4.640	6.342

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

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

9. Udskudt skat, bevægelse i året

t.kr.	2021	2020
Primo	10.446	11.010
Indregnet i resultatopgørelsen	(4.104)	(564)
Ultimo	6.342	10.446

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte lønninger og øvrige forudbetalte omkostninger.

Moderselskabets noter (fortsat)

11. Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi, kr.	Nominel værdt, t.kr
Ordinære aktier	225.113.629	1	225.114

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

	Antal	Nominel værdi, t.kr.	Nominel værdt, t.kr
Egne kapitalandele			
Ordinære aktier	21.250	21	0,009%
Årets køb af egne aktier (købssum 96) t.kr.			
Ordinære aktier	11.115	11	0,005%

12. Langfristede gældsforpligtelser

(t.kr.)	Forfald inden for 12 mnd. 2021	Forfald inden for 12 mnd. 2020	Forfald efter 12 mnd. 2021	Restgæld efter 5 år, 2021
Anden gæld	7.993	11.903	30.945	2.050

13. Afledte finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på 21.342 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 900.000 t.kr. og sikrer en fast rente på 0,30% - 3,45% i restløbetiden på 0-9 år. Lån og rente-swaps er indgået med samme modpart.

Den korte- samt langfristede del af de indgåede renteswaps er beregnet med udgangspunkt i restløbetiden, hvorfor den langfristede del indregnet under anden gæld udgør 13.349 t.kr. Den kortfristede del af renteswaps udgør 7.993 t.kr. og er indregnet under kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.

14. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

t.kr.	2021	2020
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	4.461	7.459

15. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for øvrige koncernselskabers bank- og prioritetsgæld.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

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

I 2021 udgør den samlede nettoforpligtelse i sambeskatningen 2.806 t.kr. og beløbet indgår i posten "Skyldig selskabsskat" i moderselskabets balance fratrukket eventuelle indbetalte acontoskatter.

↓ Mads Bøg, praktikant i AKF's byggeafdeling, på vores byggeplads i Kirkebjerg Søpark.

Anvendt regnskabspraksis

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

I overensstemmelse med udvikling i generelt accepteret regnskabspraksis klassificeres træk på selskabets kassekredit i pengestrømsopgørelse som pengestrømme fra finansieringsaktiviteter, hvor trækket på kassekreditten tidligere blev klassificeret som likvider i pengestrømsopgørelsen. Ændringen medfører en negativ effekt på pengestrømme fra finansieringsaktiviteter på 118.964 t.kr. i 2021 (positivt 102.861 t.kr. for 2020) og en stigning i likvide beholdninger på 100.101 t.kr. pr. 31.12.2021 (214.533 t.kr. pr. 31.12.2020).

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.

Konsolideringsprincipper
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.

Kapitalandele i ikke-konsoliderede dattervirksomheder omfatter midlertidige besiddelser, der ikke konsolideres med henvisning til ÅRL § 114, stk. 2, nr. 3, da kapitalandelene pr. balancedagen er sat til salg.

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 virksomheder 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 porteføljevirksomheder.

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 og 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 investeringsejendomme til indgåelse i den samlede udlejningsmasse. Dette sker på tidspunktet, hvor vi går i udlejning med den pågældende ejendom.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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 x 100 / Nettoomsætning
Nettomargin	=	Bruttoresultat x 100 / Nettoomsætning
Egenkapitalens forrentning før skat	=	Årets resultat før skat ekskl. minortiteter x 100 / Gns. egenkapital ekskl. minoriteter
Egenkapitalens forrentning efter skat	=	Årets resultat efter skat ekskl. minortiteter x 100 / Gns. egenkapital ekskl. minoriteter
Soliditetsgrad	=	Egenkapital ekskl. minoriteter x 100 / Samlede aktiver

Anvendt ESG-regnskabspraksis

Udarbejdet på baggrund af Erhvervsstyrelsens vejledning til ESG-nøgletal, samt ESG-vejledningen udgivet af Finansforeningen, FSR og Nasdaq Copenhagen.

Der er foretaget enkelte korrektioner af de ESG-nøgletal og -opgørelsesmetoder, som fremgik af 2020 årsrapporten, da vi i 2021 har fået et bedre datagrundlag for disse.

Ejendomsarealer anvendt til vores ESG-nøgletal kan afvige fra de regnskabsmæssige arealer, hvilket skyldes, at der i ESG-oversigten tages udgangspunkt i energimærke- og BBR-data.

Energimærker
Fordelingen af energimærker er opgjort ud fra vores ejerandele af ejendomsarealerne. Ejendomsarealer, der er undtaget krav om energimærkning, er ikke medregnet.

Energiforbrug og -produktion
Vores ejendomsporteføljes energiforbrug er estimeret ud fra energimærker. Den ikke-energimærkede del af ejendomsporteføljen er antaget til at have samme nøgletalsfordeling, som den energimærkede del af ejendommene. Ejendommenes vedvarende energiproduktion er bestemt ud fra energimærkerne med en arealvægtet ejerandel.

Fjernvarme- og vandforbrug for vores hovedkontor er baseret på årsafregninger med budgetvending i henholdsvis oktober og september. Forbrug for disse perioder antages at være tilsvarende forbruget for et kalenderår.

Livscyklusanalyse
Vi har foretaget en livscyklusanalyse af klimapåvirkningerne fra et af vores afsluttede byggerier, som vi vurderer, er forholdsvis repræsentativt for vores byggerier over de seneste år. Analysen er foretaget i henhold til den europæiske standard EN15978 og udarbejdet i LCAbyg version 5.2.0.1. Livscyklusanalysen er udarbejdet med en 50 års betragtningsperiode og i henhold til modulkravene for henholdsvis DGNB v. 2020 (LCA modul A1-3, B4, B6 & C3-4) og Den Frivillige Bæredygtighedsklasse (LCA modul A1-5, B4, B6 & C3-4). Til modul A4-5 er der anvendt generisk data, da der ikke har været et tilstrækkeligt datagrundlag fra det faktiske byggeri.

Drivhusgasudledning
Drivhusgasudledning er er opgjort i CO2e-emissioner i henhold til Greenhouse Gas protokollen (GHG Protocol). Målsætninger for reducering af vores drivhusgasudledning er opgjort efter principperne fra SBTi (Science Based Targets initiative) i forhold til at begrænse den globale temperaturstigning til 1,5 grader, sammenlignet med niveauet før den industrielle tidsalder. Målsætningerne i denne årsrapport er endnu ikke verificeret af SBTi.

I opgørelsen af drivhusgasudledningerne benyttes en række estimater og antagelser, som er forbundet med en vis usikkerhed. I forbindelse med kortlægningen af vores udledninger for 2021 har det ikke været muligt at indhente årsspecifikke miljødeklarationer for alle vores aktiviteter. Løbende tilretninger af opgørelsen vil derfor være forventelig, herunder også i takt med at datakvaliteten forbedres.

GHG Scope 1
Direkte udledninger fra vores driftsbiler er beregnet ud fra kørte distancer, mens firmabilers emissioner er beregnet ud fra brændstofafregning. Der skelnes mellem varebiler, personbiler, samt brændstoftype i emissionsfaktorerne.

GHG Scope 2
Indirekte udledninger fra indkøb af varme, køl og el er beregnet ud fra forsyningsselskabernes årsafregninger til vores hovedkontor. Elbilers strømforbrug er inkluderet heri. Emissioner fra elforbrug er beregnet med 'location-based' miljødeklarationer fra Energinet efter 125%-metoden. Emissioner fra fjernvarmeforbrug er beregnet med 'market-based' emissionsdata fra Fjernvarme Miljønetværk Hovedstaden efter 200%-metoden. Fjernvarmeforbruget for vores hovedkontor følger ikke kalenderåret, men er opgjort fra 1. oktober til 30. september.

GHG Scope 3
De indirekte Scope 3 udledninger er opdelt i 15 underkategorier fra C1-C15. Vi rapporterer ikke på alle underkategorier, da datagrundlaget enten er for mangelfuldt, eller da underkategorien ikke er relevant i forhold til vores aktiviteter.

C2: Indirekte udledninger fra byggeri af ejendomme er estimeret ud fra en livscyklusanalyse på et af vores afsluttede byggerier. Produktions- og byggeprocesfasen (LCA modul A1-A5) er medregnet med en betragtningsperiode på 50 år. For byggeri til projektsalg er udledninger fra brug og endt levetid medregnet (se kategori C11-12). Udledningerne er beregnet ud fra antal byggede kvadratmeter. Der er foretaget en gennemsnitlig årlig fodeling af afsluttede kvadratmeter, hvis byggeriet har stået på over flere år. Udledninger fra vores byggeri af ejendomme er opgjort i C2 kategorien, da det vurderes at reflektere vores finansielle regnskab bedst muligt, selvom en direkte sammenligning ikke var mulig.

C5: Indirekte udledninger fra affald ifm. virksomhedsdrift er estimeret ud fra årsopgørelser af bortskaffet affald fra vores hovedkontor og beregnet med udledningsfaktorer fra Erhvervsstyrelsens Klimakompas.

C6: Indirekte udledninger fra forretningsrelateret kørsel er estimeret ud fra kørte distancer omfattet af kørselsgodtgørelse med gennemsnitlige udledningsfaktorer for personbiler med ukendt brændstoftype.

C11-12: Indirekte udledninger fra brug og endt levetid af vores byggeri til projektsalg er estimeret ud fra en livscyklusanalyse på et af vores afsluttede byggerier. Brugsfaserne for udskiftning af materialer og energiforbrug til bygningsdrift (LCA modul B4 & B6), samt endt levetidsfaserne for affaldsbehandling og deponering (LCA modul C3-4) er medregnet med en betragtningsperiode på 50 år. Udledningerne er beregnet ud fra antal byggede kvadratmeter og med en gennemsnitlig årlig fordeling af afsluttede kvadratmeter, hvis byggeriet har stået på over flere år.

C13: Indirekte udledninger fra energiforbrug i vores ejendomsportefølje er estimeret ud fra nøgletal i forhold til ejendomsarealer fra energimærkerne på vores ejendomme. Delvist ejede ejendomme indregnes i forhold til vores ejerandel. Den ikke-energimærkede del af ejendomsporteføljen er antaget til at have samme nøgletalsfordeling, som den energimærkede del af ejendommene. Ejendommenes udledninger er udregnet efter samme principper, som for Scope 1 og 2. Udledningsfaktorer for naturgas er baseret på data fra Energistyrelsen og elforbrug er beregnet med 'location-based' miljødeklarationer fra Energinet efter 125%-metoden. En 'maret-based' metode til beregning af udledninger fra elforbrug har været for ressourcetung en metode, til at nå i mål med rapportering i denne årsrapport.
I løbet af det næste år tilstræber vi et mere modent datagrundlag for en 'market-based' rapportering på elforbrug. For ejendomme opvarmet med fjernvarme i Fjernvarme Miljønetværk Hovedstadens forsyningsnet er opvarmningen opgjort efter principperne for 'market-based' udledninger med 200% -metoden. Øvrige emissioner fra fjernvarmeforbrug er opgjort med 'locationbased' emissionsdata fra Erhvervsstyrelsens Klimakompas.

C15: Indirekte udledninger fra fonds- og virksomhedsinvesteringer er endnu ikke kortlagt. Vi tilstræber en kortlægning af udledningerne fra vores investeringer, når datagrundlaget herfor forbedres.

↓ Parkeringshus i proces på byggepladsen i Kirkebjerg Søpark.

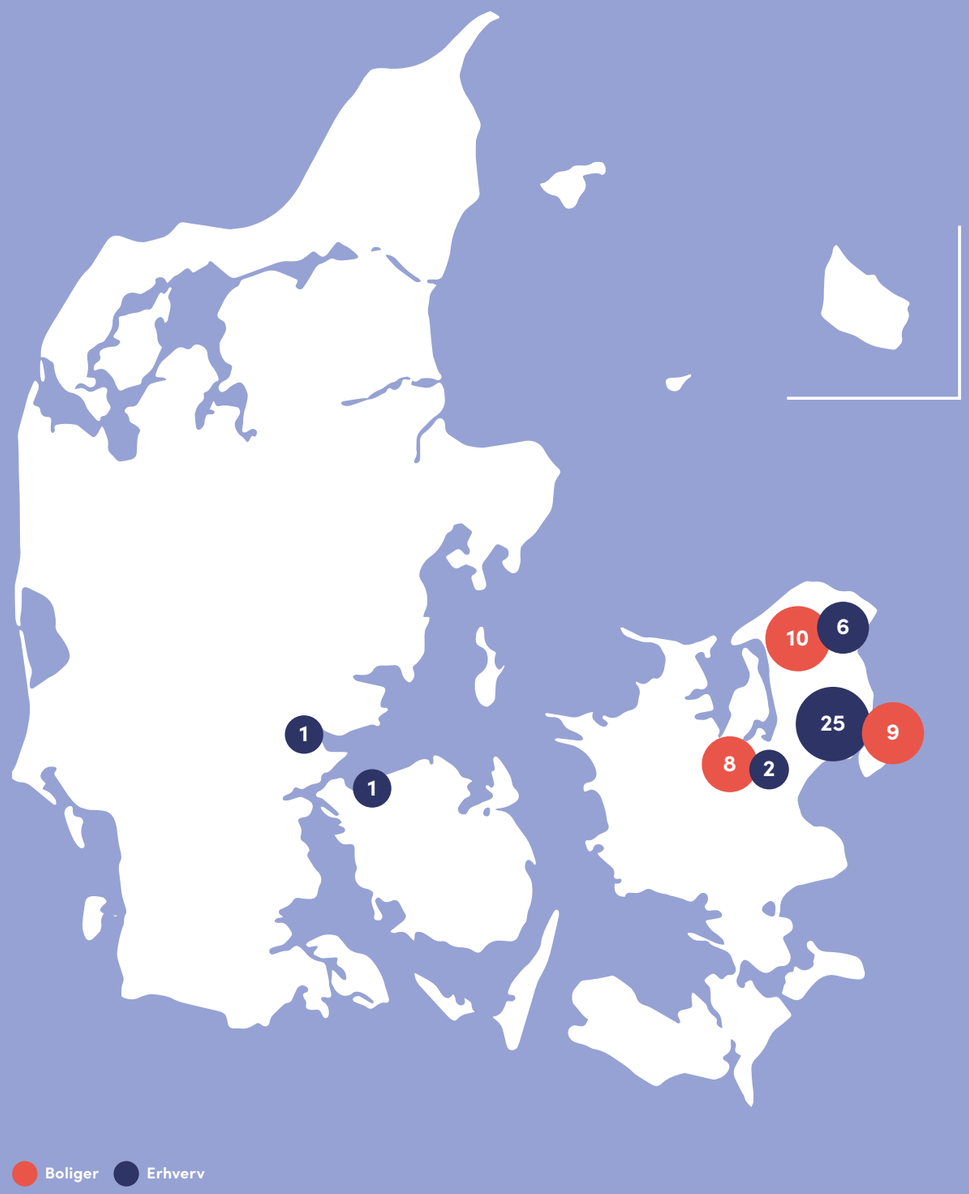
Oversigter

Få lejlighed til at komme i deltaljen med vores ejendomme, investeringer og selskaber.

- Ejendomsoversigt
- Fondsoversigt
- Koncernoversigt

6

280.571 kvadratmeter bolig og erhverv i Danmark



EJENDOMSOVERSIGT

Vi har ejendomme i hele Danmark, dog særligt koncentreret i Storkøbenhavn og vækstområder på Sjælland. I alt besidder vi ca. 280.000 kvadratmeter bolig og erhverv fordelt på 62 ejendomme, heraf er ca. 62.000 kvadratmeter tilføjet i 2021.

Ejendom	Postnr/by	Type	Formål*	År	m²
Ahornlunden 11	4000 Roskilde	Bolig	C/F	2014	203
Ahornlunden 13	4000 Roskilde	Bolig	C/F	2013	108
Ahornlunden 15	4000 Roskilde	Bolig	C/F	2013	668
Ahornlunden 1-9	4000 Roskilde	Bolig	C/F	2008	1.058
Akacielunden 9-15	4000 Roskilde	Butik/kontor	C/F	2015	1.513
Amagerbrogade 95	2300 København S	Blandet	C/F	2007	2.302
Avedøreholmen 95	2650 Hvidovre	Logistik	C/F	2019	11.334
Biblioteksbygningen	3400 Hillerød	Bolig	C/F	2018	2.376
Biblioteksparken	3400 Hillerød	Bolig	C/F	2018	3.991
Bispevej 2	2400 København NV	Kontor	Domicil	2016	2.124
Bregnerødvej 96	3460 Birkerød	Kontor	C/F	2016	1.890
Bygmestervej 2	2400 København NV	Blandet	C/F	2020	3.126
Bygmestervej 5	2400 København NV	Kontor	C/F	2019	3.689
Carlsbergvej 32C	3400 Hillerød	Butik	Udvikling	2021	5.300
Dortheavej 4	2400 Købnhavn NV	Kontor	C/F	2021	3.382
Dortheavej 8-12	2400 København NV	Kontor	C/F	2017	8.306
Ewaldsgade 3-5	2200 København N	Kontor	C/F	2007	2.920
Farverland 3-5	2600 Glostrup	Logistik	C/F	2008	14.326
Frederiksborgvej 59	2400 København NV	Butik/kontor	Udvikling	2018	1.961
Frederikssundsvej 13	2400 København NV	Blandet	C/F	2016	1.071
Glentevej 47	2400 København NV	Kontor	C/F	2018	3.897
Godthåbsvej 1A	3400 Hillerød	Kontor	C/F	2018	469
Comwell Kellers Park	7080 Børkop	Hotel	C/F	2015	12.000
Hermodsgade 3	2200 København N	Butik/kontor	C/F	2012	1.733
Herredscentret	3400 Hillerød	Butik	C/F	2013	7.341
Hulgårds Have	2400 København NV	Bolig	C/F	2017	4.315
Hvidovrevej 90A	2650 Hvidovre	Butik	Udvikling	2019	1.220
Hvidovrevej 92, 1. og 2. sal	3400 Hillerød	Bolig	Udvikling	2020	428
Hvidovrevej 92, st.	3400 Hillerød	Butik	Udvikling	2020	238
Jernholmen 39-41	2650 Hvidovre	Logistik	C/F	2021	14.918
Jernholmen 43-47	2650 Hvidovre	Logistik	C/F	2021	8.609
Comwell Middelfart	5500 Middelfart	Hotel	C/F	2019	10.465
Kirkebjerg Parkvej 9-11	2605 Brøndby	Kontor	C/F	2019	9.312
Kirkebjerg Søpark	2605 Brøndby	Bolig	Udvikling	2022-24	41.400
Lindgreens Allé 9	2300 København S	Kontor	C/F	2018	2.309

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

Ejendomsoversigt (fortsat)

Ejendom	Postnr/by	Type	Formål*	År	m²
Lysalléen	4000 Roskilde	Bolig	C/F	2018-19	7.987
Nygårds Plads 21-29	2605 Brøndby	Butik/kontor	C/F	2007	10.958
Nørrebrogade 122-124	2200 København N	Blandet	C/F	2016/20	3.215
Poppellunden 1-5 og Akacielunden 2-6	4000 Roskilde	Bolig	C/F	2017	119
Pærelunden 1-9 og Poppellunden 2-8	4000 Roskilde	Bolig	C/F	2016	501
Rentemestervej 17	2400 København NV	Kontor	C/F	2018	2.581
Reventlowsgade 14	1651 København V	Blandet	C/F	2015	3.904
Rødovrevej 247	2610 Rødovre	Kontor	C/F	2017	4.601
Rørvang 10	2620 Albertslund	Logistik	C/F	2021	3.560
Sankt Hans Gade 32	2200 København N	Blandet	C/F	2016	914
Skansevej 89	3400 Hillerød	Bolig	C/F	2020	1.972
Lærkeparkens tagetage	3400 Hillerød	Bolig	C/F	2018	4.708
Lærkeparken	3400 Hillerød	Bolig	C/F	2018	13.833
Lærkeparkens punkthuse	3400 Hillerød	Bolig	C/F	2018	5.143
Slangerupgade 47-51	3400 Hillerød	Bolig	C/F	2018/21	4.447
Stamholmen 165	2650 Hvidovre	Logistik	C/F	2018	8.453
Stamholmen 167	2650 Hvidovre	Logistik	C/F	2018	4.700
Stamholmen 173	2650 Hvidovre	Logistik	C/F	2021	10.603
Stamholmen 175	2650 Hvidovre	Logistik	C/F	2021	10.887
Stationsbygningen	4000 Roskilde	Bolig	C/F	2020	4.641
Stenslettehus	3480 Fredensborg	Bolig	C/F	2018	2.005
Søbakkehusene	2640 Hedehusene	Bolig	Udvikling	2021-22	15.800
Thorsgade 61-63	2200 København N	Kontor	Udvikling	2018	3.837
Tranevej 16-20 / Glentevej 70 A&B	2400 København NV	Kontor	C/F	2018	4.440
Trekroner Centervej 51-73	4000 Roskilde	Butik/kontor	C/F	2008	6.139
Trekroner Centervej 79, I2	3400 Hillerød	Butik/kontor	C/F	2019	849
Ullerødparken	3400 Hillerød	Bolig	C/F	2018	6.673

Fordeling af kvadratmeter:

Bolig:	72.176
Kontor:	62.524
Hotel:	22.710
Butik:	44.413
Logistik:	78.747

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

↓ Smukke Stenslettehus i Fredensborg med Gribskov lige i baghaven og kun få minutters gang fra Esrum Sø.

I vores ejendom på Ewaldsgade i København, er der fra tagterrassen udsigt over byens tage og Peblingesøen.

FONDSOVERSIGT

(kr.)	Stiftelses-år	Fondens samlede forpligtigelse	AKF's andel	AKF's rest forpligtelse	AKF's andel af den samlede forpligtigelse	Fondens brutto IRR	Fondens netto IRR
A/S Dansk Erhvervsinvestering	1983		-	-	100,00%	-	N/A
Licuno ApS	1994	-	-	-	48,00%	-	N/A
LD Equity III	2007	671.555.000	95.000.000	-	14,15%	9,21%	4,3%
Axcel IV	2010	3.632.190.000	40.000.000	6.840.150	1,20%	26,97%	18,42%
Industri Udvikling III	2010	338.000.000	60.000.000	-	33,49%	-	8,40%
Maj Invest IV	2011	1.213.750.000	80.000.000	6.787.228	6,59%	29,40%	23,50% **
Erhvervsinvest III	2013	871.000.000	100.000.000	7.730.698	11,60%	16,20%	12,20%
Industri Udvikling IV	2014	500.000.000	60.000.000	6.000.000	12,00%	-	18,70%
Erhvervsinvest IV	2016	1.459.200.000	75.000.000	19.188.792	4,80%	25,50%	17,90%
Maj Invest V	2016	2.089.650.000	85.000.000	22.728.801	4,00%	5,10%	-0,30% **
Axcel V	2018	4.326.905.325	50.000.000	6.840.150	1,20%	26,97%	18,42%
CataCap II	2018	1.687.433.333	50.000.000	22.255.852	3,00%	50,00%	27,00% **
Dansk Ejerkapital V	2019	601.000.000	90.000.000	63.000.000	14,98%	-	3,80%
Axcel VI	2020	4.691.024.215	50.000.000	36.744.084	1,07%	77,22%	24,35%
2150	2021	1.995.709.320	59.520.000	52.713.593	2,98%	-	- **
Dansk Vækstkapital III	2021	1.472.000.000	25.000.000	22.500.000	1,70%	68,00%	30,00% **
Maj Invest VI	2022		80.000.000	80.000.000		-	-
Erhvervsinvest V	2022		75.000.000	75.000.000			
I alt		**25.549.417.193**	**1.074.520.000**	**428.329.348 ***			

* Inkl. Erhvervsinvest V og Maj Invest VI, der afventer closing.

** Q3

KONCERNOVERSIGT

Selskab	Virksomhed	CVR-nummer	Ejerandel %
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
	AKF Logistik A/S	29696888	51
	AKF 26 ApS	31073359	51
	Ejendomsselskabet Storkøbenhavn ApS	30707559	100
	Kellers Park Hotelbyg P/S	27965040	70
	Kellers Park Komplementar ApS	29319545	70
	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
	Projektudviklingsselskabet 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
	Oreco A/S	37259462	63,3
	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**

↓ Vores første område Fælleden, i Kirkebjerg Søpark.

Redaktion: Dea Lyng (AKF) • Design: TOPP AD • Illustrationer: Rasmus Juul
Foto: Andrea Ricketts (AKF), Drone Rune, Nikolaj Thaning Rentzmann og Kirstine Mengel

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

SVANEMÆRKET
Miljømærket tryksag
5041 0546

CO2 KOMPENSERET
CLIMATECALC BASIC™
CC-000123-DK

FSC
MIX
Papir fra
ansvarlige kilder
FSC® C041505