

Alka Ejendomme A/S

Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/03/2016

Jens Bærentsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Alka Ejendomme A/S Engelholm Alle 1 2630 Taastrup Telefonnummer: 70121416 CVR-nr: 27974295 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank Vesterbrogade 5 1502 København V
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Alka Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høje Taastrup, den 02/03/2016

Direktion

Henrik Orloff

Bestyrelse

Jens Christian Bærentsen
formand

Henrik Orloff

Henrik Grønberg

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Alka Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Alka Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Høje Taastrup, 02/03/2016

Lone Møller Olsen
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Morten Jarlbo
statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Resultatet for 2015 er et overskud på 4,5 mio. kr., efter nedskrivning af grunde og bygninger med 5 mio. kr. Resultatet er som forventet.

Alka-koncernen har valgt at placere koncernens ejendomme i en selvstændig juridisk enhed.

Der har ikke været ansatte i selskabet i perioden, og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.

Der har ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og frem til 2. marts 2016 været særlige forhold, der påvirker selskabets drift eller balance.

Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi for investeringsejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder diskonteringsfaktorer. Der er usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i note 4.

Udsigterne for 2016

Det samlede resultat for Alka Ejendomme A/S i 2016 forventes at blive et mindre overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis 2015

Årsregnskabet for Alka Ejendomme A/S aflægges efter reglerne i årsregnskabsloven af 1. juni 2015 for klasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskab

Forsikrings-Aktieselskabet Alka, Taastrup, udar-bejder koncernregnskab for den koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

Koncerninterne transaktioner

Moderselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka varetager administrationen for samtlige af koncernens selskaber. Vederlag herfor afregnes på omkostningsdækkende basis i henhold til administrationsaftale. Øvrige ydelser, der leveres som led i den normale forsikringsdrift, afregnes på markedsbaserede vilkår. Koncerninterne handler med aktiver, herunder værdipapirer, sker til markedsbaserede priser.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der er fremkommet inden årsrapporten er opgjort, 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter omfatter indtægter fra udleje af selskabets grunde og bygninger og indregnes i takt med lejeperioden.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og administration mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter koncernfordelte finans- og administrationsomkostninger.

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteomkostninger samt reguleringer i forbindelse med investeringsaktiver.

Skat. Alka Ejendomme A/S er sambeskattet med Forsikrings-Aktieselskabet Alka og dets 100 % ejede datterselskaber.

Skat af årets resultat opgøres på grundlag af den forventede skattepligtige indkomst og ændring i udskudt skat.

Balance

Materielle anlægsaktiver. Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris. Grunde og bygninger måles efterfølgende til dagsværdi opgjort på grundlag af ejendommenes forventede markedsleje, administrationsomkostninger og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. De forventede betalingsstrømme tilbagediskonteres med en diskonteringsrente fastsat med udgangspunkt i en risikofri rente og et risikotillæg (DCF-metoden). Reguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, med fradrag af hensættelser til forventede tab.

Egenkapital . Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	1	12.855.102	12.911.218
Eksterne omkostninger		-409.152	-460.554
Bruttoresultat		12.445.950	12.450.664
Personaleomkostninger			0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			0
Resultat af ordinær primær drift		12.445.950	12.450.664
Andre finansielle indtægter			0
Øvrige finansielle omkostninger	2	-5.016.247	-25.810.481
Ordinært resultat før skat		7.429.703	-13.359.817
Skat af årets resultat	3	-2.922.688	1.496.941
Årets resultat		4.507.015	-11.862.876
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	10.500.000
Overført resultat		-5.492.985	-22.362.876
I alt		4.507.015	-11.862.876

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		219.500.000	224.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	219.500.000	224.500.000
Anlægsaktiver i alt		219.500.000	224.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.250.918	0
Andre tilgodehavender		0	65.849
Tilgodehavender i alt		1.250.918	65.849
Likvide beholdninger		7.769.113	10.713.413
Omsætningsaktiver i alt		9.020.031	10.779.262
Aktiver i alt		228.520.031	235.279.262

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		213.396.819	218.889.804
Forslag til udbytte		10.000.000	10.500.000
Egenkapital i alt	5	224.396.819	230.389.804
Hensættelse til udskudt skat		1.410.657	1.294.746
Hensatte forpligtelser i alt		1.410.657	1.294.746
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	855.426
Skyldig selskabsskat		4.922	76.752
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.707.633	2.662.534
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.712.555	3.594.712
Gældsforpligtelser i alt		2.712.555	3.594.712
Passiver i alt		228.520.031	235.279.262

Noter

1. Nettoomsætning

	2015	2014
	kr.	kr.
Huslejeindtægter	15.143.162	15.131.928
Driftsomkostninger	-2.288.060	-2.220.710
Overskud ved udlejning af ejendomme	12.855.102	12.911.218

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter, selskabsskat	-7.262	-10.320
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-41	-161
Værdiregulering grunde og bygninger	-5.000.000	-25.800.000
Andre finansielle omkostninger	-8.944	0
	-5.016.247	-25.810.481

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	tkr.	tkr.
Aktuel skat	-2.806.777	-2.929.530
Ændring af udskudt skat	-115.911	4.426.471
	-2.922.688	1.496.941

Alka Ejendomme er sambeskattet med de øvrige selskaber i Alka-koncernen.

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	226.792.000
Kostpris ultimo	226.792.000
Værdiregulering primo	-2.292.000
Årets værdiregulering	-5.000.000
Værdiregulering ultimo	-7.292.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	219.500.000

Af ovenstående er ejendomme for 215 mio. kr. (2014: 220 mio. kr.) benyttet koncerninternt.

Ejendommene er målt på grundlag af ejendommenes forventede betalingsstrømme. Ved fastsættelsen af dagsværdien er der anvendt en gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 5,6 (2014: 5,6). Den højeste og laveste afkastprocent, der er lagt til grund for beregningen af dagsværdi, udgør henholdsvis 6,8 (2014: 6,7) og 5,6 (2014: 5,5). En forøgelse af diskonteringsfaktor med 0,1 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 3 mio. kr.

5. Egenkapital i alt

	Aktiekapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1.000.000	218.889.804	10.500.000	230.389.804
Udloddet ordinært udbytte			-10.500.000	-10.500.000
Forslag til resultatdisponering		-5.492.985	10.000.000	-11.862.876
Egenkapital ultimo	1.000.000	213.396.819	10.000.000	224.396.819

Aktiekapitalen er udstedt i én aktie, og der er ingen ændringer i selskabskapitalen de fire foregående regnskabsår.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Alka Ejendomme indgår i sambeskatning med moderselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka og søsterselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka Liv II. Alka Ejendomme hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

7. Oplysning om ejerskab

Aktionærer

Alka Ejendomme A/S ejes 100% af Forsikrings-Aktieselskabet Alka.

Nærtstående parter

Alka Ejendomme A/S' nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter moderselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka, Taastrup. Forsikrings-Aktieselskabet Alka forestår såvel afregning som bogføring af samtlige af koncernens administrationsomkostninger.

Omkostningerne er fordelt mellem koncernselskaberne på omkostningsdækkende basis. Alka Ejendomme A/S har modtaget huslejevederlag fra Forsikrings-Aktieselskabet Alka for udleje af grunde og bygninger. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Nærtstående parter omfatter endvidere søsterselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka Liv II, Taastrup og Forsikrings-Aktieselskabet Alkas associerede virksomheder, LO-Plus A/S og Kooperativ Finans A/S, med hvem der ikke har været nogen transaktioner.

Arbejdernes Landsbank A/S-koncernen og 3F Fagligt Fælles Forbund er nærtstående til Alka Ejendomme A/S i kraft af bankens og forbundets ejerskab på mere end 20 % af aktierne i moderselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka. Der har ikke været nogen transaktioner.

Bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere

Selskabets nærtstående parter omfatter herudover bestyrelses- og direktionsmedlemmer i Alka-koncernen, ledende medarbejdere samt disse personers nærtstående familiemedlemmer og selskaber, hvori personerne har kontrol. Der har ikke været transaktioner mellem selskabet og disse personer.