

Alka Ejendomme A/S

Engelholm Alle 1
2630 Taastrup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/03/2017

Henrik Grønberg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	8
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Alka Ejendomme A/S Engelholm Alle 1 2630 Taastrup Telefonnummer: 70121416 CVR-nr: 27974295 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank Vesterbrogade 5 1502 København V
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 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 28/02/2017

Direktion

Henrik Orloff

Bestyrelse

Henrik Grønborg
formand

Jacob Spangenberg
næstformand

Henrik Orloff

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Alka Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alka Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes

besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Høje Taastrup, 28/02/2017

Lars kronow
statsautoriseret revisor

Morten Jarlbo
statsautoriseret revisor

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Deloitte Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Resultatet for 2016 er et overskud på 6,6 mio. kr., efter nedskrivning af grunde og bygninger med 3 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 28. februar 2017 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 cashflow og diskonteringsfaktorer, jf. omtale heraf i note 5.

Udsigterne for 2017

Det samlede resultat for Alka Ejendomme A/S i 2017 forventes at vise et overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis 2016

Årsregnskabet for Alka Ejendomme A/S aflægges efter reglerne i årsregnskabsloven af 10. december 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 i budgetperiode og terminalår 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.

Hensættelse til udskudt skat

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteforpligtelser måles til den værdi, hvortil forpligtelsen forventes at kunne indfries.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		12.699.792	12.855.102
Eksterne omkostninger		-420.355	-409.152
Bruttoresultat		12.279.437	12.445.950
Resultat af ordinær primær drift		12.279.437	12.445.950
Andre finansielle indtægter	1	23.895	
Øvrige finansielle omkostninger	2	-3.000.009	-5.016.247
Ordinært resultat før skat		9.303.323	7.429.703
Skat af årets resultat	3	-2.709.742	-2.922.688
Årets resultat		6.593.581	4.507.015
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		-3.406.419	-5.492.985
I alt		6.593.581	4.507.015

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		216.500.000	219.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	216.500.000	219.500.000
Anlægsaktiver i alt		216.500.000	219.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.156.155	1.250.918
Andre tilgodehavender		3.701	0
Tilgodehavender i alt		1.159.856	1.250.918
Likvide beholdninger		7.597.208	7.769.113
Omsætningsaktiver i alt		8.757.064	9.020.031
Aktiver i alt		225.257.064	228.520.031

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		209.990.400	213.396.819
Forslag til udbytte		10.000.000	10.000.000
Egenkapital i alt		220.990.400	224.396.819
Hensættelse til udskudt skat		1.519.169	1.410.657
Hensatte forpligtelser i alt		1.519.169	1.410.657
Skyldig selskabsskat		70.578	4.922
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.676.917	2.707.633
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.747.495	2.712.555
Gældsforpligtelser i alt		2.747.495	2.712.555
Passiver i alt		225.257.064	228.520.031

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	213.396.819	10.000.000	224.396.819
Betalt udbytte			-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat		-3.406.419	10.000.000	6.593.581
Egenkapital, ultimo	1.000.000	209.990.400	10.000.000	220.990.400

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

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Andre finansielle indtægter	23.895	0
	<u>23.895</u>	<u>0</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Renter, selskabsskat	-5	-7.262
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-4	-41
Værdiregulering grunde og bygninger	-3.000.000	-5.000.000
Andre finansielle omkostninger	0	-8.944
	<u>-3.000.009</u>	<u>-5.016.247</u>

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	tkr.	tkr.
Aktuel skat	-2.601.230	-2.806.777
Ændring af udskudt skat	-108.512	-115.911
	<u>-2.709.742</u>	<u>-2.922.688</u>

Alka Ejendomme A/S 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	-7.292.000
Årets værdiregulering	-3.000.000
Værdiregulering ultimo	-10.292.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	216.500.000

Af ovenstående er ejendomme for 212 mio. kr. (2015: 215 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 (2015: 5,6). Den højeste og laveste afkastprocent, der er lagt til grund for beregningen af dagsværdi, udgør henholdsvis 6,7 (2015: 6,8) og 5,6 (2015: 5,6). En forøgelse af diskonteringsfaktor med 0,1 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 3 mio. kr.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

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

6. 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.

3F Fagligt Fælles Forbund er nærtstående til Alka Ejendomme A/S i kraft af 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. Og der er ingen ansatte i Alka Ejendomme A/S.