

# Alka Ejendomme A/S

Engelholm Alle 1  
2630 Taastrup

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

13/03/2019

Bettina Drejer Clausen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Alka Ejendomme A/S Engelholm Alle 1 2630 Taastrup  Telefonnummer: 70121416  CVR-nr: 27974295 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
<b>Bankforbindelse</b>	Arbejdernes Landsbank Vesterbrogade 5 1502 København V
<b>Revisor</b>	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 05/03/2019

## Direktion

Pål Rosendahl

## Bestyrelse

Mads Hørberg  
formand

Kenneth Lillelund Winther  
næstformand

Pål Rosendahl

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Alka Ejendomme A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alka Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 udadelser, 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, 05/03/2019

Jens Ringbæk , mne27735  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

Kasper Bruhn Udam , mne29421  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

Resultatet for 2018 er et underskud på 20,6 mio. kr. Resultatet er ikke som forventet og skyldes en nedskrivning af selskabets kontordomicilejendom. Det skyldes ændrede ejerforhold hos lejer, hvilket resulterede i en aftale om ændring af lejekontrakten med tilhørende kompensation.

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

Selskabets ejendomme består af en kontordomicilejendom på 16.070 m<sup>2</sup> til brug for Forsikrings-Aktieselskabet Alka beliggende på Engelholm Allé 1, 2630 Tåstrup samt en udlejningsejendom med kontorareal på 3.209 m<sup>2</sup> til brug for mindre erhvervsdrivende beliggende på Finlandsgade 29A, 4690 Haslev.

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 5. marts 2019 været særlige forhold, der påvirker selskabets drift eller balance.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Dagsværdi for investeringsejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af alle parametre, men de er fastsat på baggrund af eksterne input, således at de vurderes at afspejle markedets aktuelle forventninger. Der er usikkerhed forbundet med det indregnede skatteaktiv, da det beror på omstrukturering af selskabet samt salg af dets kontordomicilejendom.

## **Udsigterne for 2019**

Det samlede resultat for Alka Ejendomme A/S i 2019 forventes at vise et overskud. Selskabet har i december 2018 aftalt, at lejekontrakten med Forsikrings-Aktieselskabet Alka vedr. selskabets kontordomicilejendom i Tåstrup ophører medio 2019. Der er startet en proces for at sælge ejendommen – eventuelt at udleje den for så at afhænde den efter udløbet af lejemålet. Det er forventningen, at ejendommen bliver solgt i 2019.

Det er endvidere planlagt at fusionere Alka Ejendomme A/S med Tryg Ejendomme A/S i løbet af 2019.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis 2018

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**

Tryghedsgruppen S.M.B.A., Virum udar-bejder koncernregnskab for den øverste 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**

**Huslejeindtægter** 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, rentekomkostninger samt reguleringer i forbindelse med investeringsaktiver.

**Skat.** Alka Ejendomme A/S indgår i sambeskatning med det ultimative moderselskab, Tryghedsgruppen S.M.B.A., moderselskabet og dets 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. Ejendomme måles på grundlag af ejendommens forventede markedsleje, administrationsomkostninger og drifts- og vedligeholdelsesomkostninger. Dagsværdi svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. De forventede betalingsstrømme i budgetperiode og terminalår tilbagediskonteres med en diskonteringsrente, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms forventede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. Reguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster. Dagsværdi er baseret på flere input fra eksterne valuar- og ingeniørvurderinger.

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

**Udskudte skatteaktiver.** Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Det revurderes på hver balancedag, hvorvidt det er sandsynligt, at der i fremtiden vil blive frembragt tilstrækkelig skattepligtig indkomst til, at det ud-skudte skatteaktiv vil kunne udnyttes.

**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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		70.245.312	13.489.243
Eksterne omkostninger .....		-409.548	-389.517
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>69.835.764</b>	<b>13.099.726</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>69.835.764</b>	<b>13.099.726</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	0	4.155
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-100.006.895	-2.884
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-30.171.131</b>	<b>13.100.997</b>
Skat af årets resultat .....	3	9.581.249	-2.882.235
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-20.589.882</b>	<b>10.218.762</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		70.000.000	10.000.000
Overført resultat .....		-90.589.882	218.762
<b>I alt .....</b>		<b>-20.589.882</b>	<b>10.218.762</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		116.500.000	216.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>116.500.000</b>	<b>216.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>116.500.000</b>	<b>216.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		56.993.754	1.232.574
Udskudte skatteaktiver .....		23.207.407	0
Andre tilgodehavender .....		62.253	5.964
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>80.263.414</b>	<b>1.238.538</b>
Likvide beholdninger .....		9.890.797	7.874.440
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>90.154.211</b>	<b>9.112.978</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>206.654.211</b>	<b>225.612.978</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		119.619.280	210.209.162
Forslag til udbytte .....		70.000.000	10.000.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>190.619.280</b>	<b>221.209.162</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		0	1.627.681
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>1.627.681</b>
Skyldig selskabsskat .....		13.011.376	109.290
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.023.555	2.666.845
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.034.931</b>	<b>2.776.135</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>16.034.931</b>	<b>2.776.135</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>206.654.211</b>	<b>225.612.978</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	1.000.000	210.209.162	10.000.000	221.209.162
Betalt udbytte .....			-10.000.000	-10.000.000
Årets resultat .....		-90.589.882	70.000.000	-20.589.882
Egenkapital, ultimo .....	1.000.000	119.619.280	70.000.000	190.619.280

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

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2018 kr.	2017 kr.
Andre finansielle indtægter	0	4.155
	0	4.155

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Renter, selskabsskat	-3.388	-71
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	-3.507	-2.813
Værdiregulering grunde og bygninger	-100.000.000	0
	-100.006.895	-2.884

## 3. Skat af årets resultat

	2018 tkr.	2017 tkr.
Aktuel skat	-15.253.839	-2.773.723
Ændring af udskudt skat	24.835.088	-108.512
	9.581.249	-2.882.235

Alka Ejendomme er sambeskattet med Forsikrings-Aktieselskabet Alka og dets 100 % ejede datterselskab indtil 8. nov. 2018. Herefter indgår selskabet i sambeskatning med Tryghedsgruppen S.M.B.A.

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	226.792.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>226.792.000</b>
Værdiregulering primo	-10.292.000
Årets værdiregulering	-100.000.000
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b>-110.292.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>116.500.000</b>

Af ovenstående er ejendomme for 112 mio. kr. (2017: 212 mio. kr.) benyttet koncerninternt.

Ejendommene er målt på grundlag af ejendommenes forventede afkast.

Ved fastsættelsen af dagsværdien er der anvendt en gennemsnitlig vægtet afkastprocent på 6,5 (2017: 6,5). Den højeste og laveste afkastprocent, der er lagt til grund for beregningen af dagsværdi, udgør henholdsvis 7,4 (2017: 7,4) og 6,5 (2017: 6,4). En forøgelse af diskonteringsfaktor med 0,1 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 2 mio. kr. Den gennemsnitlige værdi udgør 6 t.kr./m<sup>2</sup> (2017: 11 t.kr./m<sup>2</sup>), og der har været flere eksterne valuarer involveret i målingen af de koncerninternt benyttede ejendomme.

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Alka Ejendomme A/S indgår i sambeskatning med Forsikrings-Aktieselskabet Alka og dets 100 % ejede datterselskab indtil 8. nov. 2018. Herefter indgår Alka Ejendomme A/S i sambeskatning med Tryghedsgruppen S.M.B.A. og dets datterselskaber.

Alka Ejendomme A/S hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## 6. Oplysning om ejerskab

### Nærtstående parter

Alka Ejendomme A/S' nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter moderselskabet Forsikrings-Aktieselskabet Alka, Taastrup. Årsrapporten for Alka Ejendomme A/S indgår endvidere i koncernregnskabet for Tryghedsgruppen S.M.B.A.

Forsikrings-Aktieselskabet Alka forestår såvel afregning som bogføring af samtlige af den laveste koncerns 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.

### Bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere

Selskabets nærtstående parter omfatter bestyrelses- og direktionsmedlemmer i Forsikrings-Aktieselskabet Alka frem til closing og bestyrelses- og direktionsmedlemmer i Tryg Forsikring A/S efter closing, herunder 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.