

Akelius Amagerbrogade ApS

Nørre Voldgade 80, 2.

1358 København K

CVR-nr. 32340563

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-06-2018

Karina Holmegaard Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Akelius Amagerbrogade ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Akelius Amagerbrogade ApS Nørre Voldgade 80, 2. 1358 København K
CVR-nr.	32340563
Stiftelsesdato	5. september 2013
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Hjemstedskommune	København
Bestyrelse	Leiv Inge Synnes, Formand Anette Helen Erneholm Peter Johan Ullmark Lars Torsten Lindfors Karina Holmegaard Christiansen Thomas Bang-Pedersen
Direktion	Peter Johan Ullmark, Adm. direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Akelius Amagerbrogade ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med investering i og udvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på 17.711.538 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 389.872.604 kr. og en egenkapital på 145.298.514 kr.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af at selskabet beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet underlagt udvikling på ejendomsmarkedet, herunder de generelle renteniveau og konjunkturer. For en beskrivelse af væsentlige forudsætninger for dagsværdi indregningen den 31. december 2017 henvises til note 4.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Akelius Amagerbrogade ApS

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Akelius Amagerbrogade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 01-06-2018

Direktion

Peter Johan Ullmark
Adm. direktør

Bestyrelse

Leiv Inge Synnes
Formand

Anette Helen Erneholm

Peter Johan Ullmark

Lars Torsten Lindfors

Karina Holmegaard
Christiansen

Thomas Bang-Pedersen

Akelius Amagerbrogade ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Akelius Amagerbrogade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Akelius Amagerbrogade ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

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.

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 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 årsregnskabet

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 regnskabsbrugere 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 01-06-2018

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771231

Maj-Britt Nørskov Nannestad
Statsautoriseret revisor
mne32198

Martin Enderberg Lassen
Statsautoriseret revisor
mne40044

Akelius Amagerbrogade ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Akelius Amagerbrogade ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter, andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger

Huslejeindtægter

I resultatopgørelsen indregnes årets periodiserede huslejeindtægt.

Huslejeindtægter indgået før statustidspunktet, der vedrører efterfølgende regnskabsår, indregnes under posten "periodeafgrænsningsposter".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Akelius Amagerbrogade ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabets ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder de værdireguleringer, som foretages i forbindelse med, at investeringsejendomme optages til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Der indregnes skat af årets resultat korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og ikke-fradragsberettigede omkostninger. Skat indregnes i balancen som henholdsvis tilgodehavende selskabsskat, skyldig selskabsskat og udskudt selskabsskat.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er klar til ibrugtagning.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi efter en cashflow model, der bygger på prognoser for ejendommenes fremtidige pengestrømme, planlagte investeringer og udviklingen i ledige lejemål. Beregningsgrundlaget foretages for en periode på 5 år.

Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsforholdene for de enkelte ejendomme med vægt lagt på lejeværdi, beliggenhed, adgangsforhold til infrastruktur, kontraktforhold, lejersammensætning, genudlejningsmuligheder, alder, vedligeholdelsesstand samt det generelle renteniveau.

Diskonteringsfaktoren, som anvendes til beregning af dagsværdien, er afkastkravet for den enkelte ejendom, tillagt en korrektion for den forventede langsigtede inflation samt en risikopræmie.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Akelius Amagerbrogade ApS

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Langfristet gældsforpligtelser

Langfristet gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Akelius Amagerbrogade ApS**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat før værdiregulering		10.475.379	8.478.798
Bruttoresultat		10.475.379	8.478.798
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		27.104.582	80.945.293
Bruttoresultat efter værdiregulering		37.579.961	89.424.091
Finansielle indtægter	1	357.162	177
Finansielle omkostninger	2	-14.018.967	-8.142.445
Resultat før skat		23.918.156	81.281.823
Skat af årets resultat	3	-6.206.618	-18.112.878
Årets resultat		17.711.538	63.168.945
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		17.711.537	63.168.945
Resultatdisponering		17.711.537	63.168.945

Akelius Amagerbrogade ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	380.881.131	353.100.000
Materielle anlægsaktiver		380.881.131	353.100.000
Anlægsaktiver		380.881.131	353.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.801.193	0
Andre tilgodehavender		2.179.226	87.235
Forudbetalte omkostninger		0	113.213
Periodeafgrænsningsposter		1.011.054	0
Tilgodehavender		8.991.473	200.448
Likvide beholdninger		0	607.104
Omsætningsaktiver		8.991.473	807.552
Aktiver		389.872.604	353.907.552

Akelius Amagerbrogade ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Selskabskapital	5	84.000	84.000
Overført resultat		145.214.514	127.502.977
Egenkapital	6	145.298.514	127.586.977
Udskudt skat		35.471.973	28.881.121
Andre hensættelser		1.333.365	660.953
Hensatte forpligtelser		36.805.338	29.542.074
Gæld til kreditinstitutter		0	122.513.168
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.577.637	56.955.139
Langfristede gældsforpligtelser	7	46.577.637	179.468.307
Gæld til kreditinstitutter		0	1.865.406
Leverandørgæld		830.461	3.783.786
Gæld til tilknyttede virksomheder		150.033.557	0
Selskabsskat		0	7.696
Anden gæld		4.717.063	11.639.481
Deposita		5.610.034	0
Periodeafgrænsningsposter		0	13.825
Kortfristede gældsforpligtelser		161.191.115	17.310.194
Gældsforpligtelser		207.768.752	196.778.501
Passiver		389.872.604	353.907.552
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Akelius Amagerbrogade ApS

Noter

1. Finansielle indtægter

	2017	2016
Andre finansielle indtægter	-794.967	177
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.152.129	0
	357.162	177

2. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-9.918.798	0
Andre finansielle omkostninger	-4.100.169	-8.142.445
	-14.018.967	-8.142.445

3. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets indkomst	-384.234	79.990
Skat af årets resultat	0	-18.192.868
Regulering af tidligere års skat	87.686	0
Udskudt skat	-5.910.070	0
	-6.206.618	-18.112.878

Noter

	2017	2016
4. Investerings ejendom		
Kostpris primo	218.407.936	202.353.229
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	195.037	16.054.707
Kostpris ultimo	218.602.973	218.407.936
Opskrivninger primo	134.692.064	53.746.771
Årets opskrivninger	27.586.094	80.945.293
Opskrivninger ultimo	162.278.158	134.692.064
Regnskabsmæssig værdi ultimo	380.881.131	353.100.000

Selskabets ejendom er beliggende i København og består af en kombination af bolig- og erhvervslejemål.

Ejendommen er værdiansat til markedsværdi, baseret på en cashflow model der bygger på prognoser for fremtidige pengestrømme, som ejendommen forventes at generere, planlagte investeringer og udviklingen i ledige lejemål. Beregningsgrundlaget er netto driftsindtægter for en periode på 5 år.

Stigningen i eksisterende huslejeindtægter (istandsættelser ikke medregnet) skønnes at være mellem 4,4 procent og 5,6 procent for bolig og 2 procent årligt for erhverv, samt en langsigtet ledighedsprocent på mellem 0 og 5 procent.

Forventet stigning i driftsomkostningerne er medtaget i cashflow modellen med 2 procent.

Diskonteringsrenten er for ejendommen fastsat på baggrund af den forventede langsigtede rente plus en risikopræmie. Risikopræmien refererer til markedsrisiko og ejendomsrelateret risiko baseret på placeringen af ejendommen samt udbud og efterspørgsel af lejligheder.

Vurderingerne for 2017 tager udgangspunkt i et afkastkrav i år 5 på 4 procent for bolig og erhverv.

5. Selskabskapital

Saldo primo	84.000	84.000
Saldo ultimo	84.000	84.000

Noter

6. Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	84.000	127.502.977	127.586.977
Forslag til årets resultatdisponering		17.711.537	17.711.537
Egenkapital ultimo	84.000	145.214.514	145.298.514

7. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede gæld på 46.577.637 kr. til tilknyttede virksomheder forfalder mellem 1 og 5 år efter balancedagen.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Akelius Bolig Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der forefindes ingen pant-, kautions-, garantihæftelser eller lignende forpligtelser ud over, hvad der fremgår af regnskabet.