



AKF 17 ApS

Bispevej 2
2400 København NV
CVR-nr. 32564755

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
25.04.2022

Ino Abraham Dimsits
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AKF 17 ApS

Bispevej 2

2400 København NV

CVR-nr.: 32564755

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Ino Abraham Dimsits, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for AKF 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25.04.2022

Direktion

Ino Abraham Dimsits

direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AKF 17 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AKF 17 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. 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 brugerne 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 anvendte 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 herudover 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.

København, den 25.04.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacques Peronard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne16613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere samt eventuelt udvikle og videresælge ejendomme samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2021 udgør et overskud på 12.744 t.kr. mod et underskud i 2020 på 963 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på investeringsejendomme på 11.491 t.kr. Driftsresultatet er for selskabet således positivt før dagsværdiregulering af investeringsejendomme og skatteeffekten heraf.

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med selskabet Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS med tilbagevirkende kraft til 01.01.2021. Sammenligningstal er ikke tilpasset.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 134 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, og en forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,50% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 11,7 mio. kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen er der ikke indtrådt øvrige væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten. Krigen i Ukraine, som startede i slutningen af februar 2022, har på nuværende tidspunkt ikke haft en betydelig økonomisk påvirkning for selskabet. Det er usikkert hvordan krigen måtte udvikle sig og hvorvidt denne vil have økonomisk påvirkning for selskabet på sigt.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		6.845.796	3.199.590
Andre eksterne omkostninger		(613.242)	(509.913)
Ejendomsomkostninger		(1.494.449)	(514.236)
Bruttoresultat		4.738.105	2.175.441
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.037.674	247.194
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(595.161)	0
Andre finansielle omkostninger		(717.605)	(402.178)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		4.463.013	2.020.457
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		11.491.462	(3.254.982)
Resultat før skat		15.954.475	(1.234.525)
Skat af årets resultat	1	(3.210.711)	271.595
Årets resultat		12.743.764	(962.930)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.743.764	(962.930)
Resultatdisponering		12.743.764	(962.930)

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		134.000.000	43.480.000
Materielle aktiver	2	134.000.000	43.480.000
Anlægsaktiver		134.000.000	43.480.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		383.309	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.666.143	11.293.233
Andre tilgodehavender		0	593.964
Tilgodehavender		35.049.452	11.887.197
Likvide beholdninger		2.237.286	43.829
Omsætningsaktiver		37.286.738	11.931.026
Aktiver		171.286.738	55.411.026

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		200.000	125.000
Overført overskud eller underskud		66.983.740	23.661.992
Egenkapital		67.183.740	23.786.992
Udskudt skat	3	18.132.884	4.176.139
Hensatte forpligtelser		18.132.884	4.176.139
Gæld til realkreditinstitutter		28.287.575	0
Bankgæld		24.756.174	25.123.309
Langfristede gældsforpligtelser	4	53.043.749	25.123.309
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	2.192.767	357.192
Deposita		3.119.881	947.240
Modtagne forudbetalinger fra kunder		223.095	137.263
Leverandører af varer og tjenesteydelser		278.152	83.071
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.764.137	6.080
Skyldige sambeskatningsbidrag		444.048	445.728
Anden gæld		904.285	348.012
Kortfristede gældsforpligtelser		32.926.365	2.324.586
Gældsforpligtelser		85.970.114	27.447.895
Passiver		171.286.738	55.411.026
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	23.661.992	23.786.992
Kapitalforhøjelse	75.000	30.577.984	30.652.984
Årets resultat	0	12.743.764	12.743.764
Egenkapital ultimo	200.000	66.983.740	67.183.740

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	444.048	445.728
Ændring af udskudt skat	2.765.138	(717.323)
Regulering vedrørende tidligere år	1.525	0
	3.210.711	(271.595)

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	30.924.673
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	25.550.546
Tilgange	3.408.538
Kostpris ultimo	59.883.757
Dagsværdireguleringer primo	12.555.327
Årets dagsværdireguleringer	61.560.916
Dagsværdireguleringer ultimo	74.116.243
Regnskabsmæssig værdi ultimo	134.000.000

Årets dagsværdireguleringer oplyst i note 2, på i alt 61.560.916 kr., består af tilgang ved fusion på 50.069.454 kr., mens den resterende andel på 11.491.462 kr. er årets dagsværdiregulering.

Selskabets investeringsejendomme består af:

En erhvervsejendom bestående af kontor på i alt 2.389 m² i København S.

En ejendom delvist bestående af kontor og værksted på i alt hhv. 4.186 m² kontor og 255 m² værksted beliggende i København NV.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode.

Der er anvendt følgende forudsætninger i værdiansættelserne:

For ejendommen beliggende i København S er der anvendt et afkastkrav på 5,25% (5,50% i 2020). En forøgelse i afkastkravet med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommen med 3.990 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 19.632 kr./m²

For ejendommen beliggende i København NV er der anvendt et afkastkrav på 5,00% (5,50% i 2020). En forøgelse i afkastkravet med 0,50%-point vil reducere dagsværdien for ejendommen med 7.750 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 19.613 kr./m2.

3 Udskudt skat

	2021	2020
	kr.	kr.
Materielle aktiver	18.136.634	4.178.591
Forpligtelser	69.241	11.363
Andre skattepligtige midlertidige forskelle	(72.991)	(13.815)
Udskudt skat i alt	18.132.884	4.176.139

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.824.570	0	28.287.575	21.025.439
Bankgæld	368.197	357.192	24.756.174	23.300.089
	2.192.767	357.192	53.043.749	44.325.528

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med AKF Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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 administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld og prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 26.250 t.kr. i ejendommen.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantabrev nom. 36.027 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 134.000 t.kr.

7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
AKF Holding A/S, København

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Virksomhedssammenslutninger

Ved fusioner hvor de deltagende virksomheder er under modervirksomhedens kontrol, anvendes bogført værdi-metoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på erhvervestidspunktet uden tilpasning af sammenligningstal. Efter bogført værdi-metoden indregnes den erhvervede virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier, korrigeret for eventuelle forskelle i anvendt regnskabspraksis og regnskabsmæssige skøn. Forskellen mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægter vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere 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 finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre 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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af øvrige renteomkostninger, samt amortiseringstillæg fra prioritetsgæld.

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 moderselskabet samt 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).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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 opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.