

Akelius Holding 2 ApS

Frederiksborggade 15, 2. 210

1360 København K

CVR-nr. 35852921

Årsrapport for 2016

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. marts 2017

Peter Johan Ullmark
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Den uafhængige revisors erklæringer	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Akelius Holding 2 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Akelius Holding 2 ApS Frederiksborggade 15, 2. 210 1360 København K
CVR-nr.	35852921
Stiftelsesdato	13. maj 2014
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Hjemstedskommune	København
Bestyrelse	Leiv Inge Synnes, Formand Anette Helen Erneholm Peter Johan Ullmark Lars Torsten Lindfors
Direktion	Lars Torsten Lindfors, Adm. direktør
Revisor	Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret Revisionspartnerskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Akelius Holding 2 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med besiddelse af kapitalandele i datterselskaber, indirekte investering i fast ejendom, foretage udlån til koncernforbundne selskaber samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på 17.694.518 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 278.081.716 kr. og en egenkapital på 102.568.567 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Akelius Holding 2 ApS

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Akelius Holding 2 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2017

Direktion

Lars Torsten Lindfors
Adm. direktør

Bestyrelse

Leiv Inge Synnes
Formand

Anette Helen Erneholm

Peter Johan Ullmark

Lars Torsten Lindfors

Akelius Holding 2 ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i selskabet Akelius Holding 2 ApS

Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for selskabet Akelius Holding 2 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 regnskabet*. 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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 17. marts 2017

Pricewaterhousecoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerskab
CVR-nr. 33771231

Maj-Britt Nørskov Nannestad
Statsautoriseret revisor

Martin Enderberg Lassen
Statsautoriseret revisor

Akelius Holding 2 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Akelius Holding 2 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Nettoomsætning

Indtægter vedrører administrationsfee for administration af tilknyttede virksomheder. Nettoomsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaleleje og tab på debitorer.

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.

Akelius Holding 2 ApS

Anvendt regnskabspraksis

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Dattervirksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

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.

Andre gældsforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Akelius Holding 2 ApS**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Resultat af dattervirksomheder	1	17.325.270	39.896.432
Nettoomsætning		66.201	0
Andre eksterne omkostninger		-66.201	-23.252
Bruttoresultat		17.325.270	39.873.180
Resultat af primær drift		17.325.270	39.873.180
Finansielle indtægter	2	2.942.168	2.144.671
Finansielle omkostninger	3	-2.468.773	-1.571.157
Resultat før skat		17.798.665	40.446.694
Skat af årets resultat	4	-104.147	-129.565
Årets resultat		17.694.518	40.317.129
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		17.325.270	36.201.032
Overført resultat		369.248	4.116.097
Resultatdisponering		17.694.518	40.317.129

Akelius Holding 2 ApS**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5, 6	94.648.519	77.323.249
Andre kapitalandele		0	26.441.152
Finansielle anlægsaktiver		94.648.519	103.764.401
Anlægsaktiver		94.648.519	103.764.401
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		183.284.751	3.466.730
Andre tilgodehavender		66.201	0
Tilgodehavender		183.350.952	3.466.730
Likvide beholdninger		82.245	59.006
Omsætningsaktiver		183.433.197	3.525.736
Aktiver		278.081.716	107.290.137

Akelius Holding 2 ApS**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital	7	52.000	52.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		53.553.332	36.228.062
Overført resultat		48.963.235	48.621.017
Egenkapital	8	102.568.567	84.901.079
Gæld til tilknyttede virksomheder		175.370.097	22.263.662
Langfristede gældsforpligtelser	9	175.370.097	22.263.662
Selskabsskat		104.147	125.396
Anden gæld		38.905	0
Kortfristede gældsforpligtelser		143.052	125.396
Gældsforpligtelser		175.513.149	22.389.058
Passiver		278.081.716	107.290.137
Nærtstående parter	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Akelius Holding 2 ApS

Noter

	2016	2015
1. Resultat af dattervirksomheder		
Resultatandel, Kanalhuset	14.347.210	13.271.635
Resultatandel, Hermanhus	2.978.060	26.624.797
	17.325.270	39.896.432
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.942.168	2.144.671
	2.942.168	2.144.671
3. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	1.089.235	1.571.157
Renteudgifter, andet	1.379.185	0
Bankomkostninger	353	0
	2.468.773	1.571.157
4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets indkomst	104.147	129.565
	104.147	129.565

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Hovedtal for selskabets dattervirksomheder pr. 31. december 2016

Navn og hjemsted	Ejerandel (%)	Egenkapital (kr.)	Årets resultat (kr.)
Akelius Kanalhuset ApS, København	100	50.522.055	14.347.210
Akelius Hermanhus ApS, København	100	44.126.464	2.978.060
		94.648.519	17.325.270

6. Investering i dattervirksomhed

Kostpris 1. januar	41.095.187	41.095.187
Kostpris 31. december	41.095.187	41.095.187
Dagsværdireguleringer 1. januar	36.228.062	-3.695.400
Nettoændring som følge af praksisændring	0	27.030
Årets opskrivninger, netto	17.325.270	39.896.432
Dagsværdireguleringer 31. december	53.553.332	36.228.062
Regnskabsmæssig værdi 31. december	94.648.519	77.323.249

Akelius Holding 2 ApS

Noter

	2016	2015
7. Selskabskapital		
Saldo primo	52.000	52.000
Saldo ultimo	52.000	52.000

Selskabskapitalen er opdelt i klasser.

Klasse A	46.800	46.800
Klasse B	5.200	5.200
I alt	52.000	52.000

8. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	52.000	36.228.062	48.621.017	84.901.079
Regulering vedr. tidligere år	0	0	-27.030	-27.030
Forslag til årets resultatdisponering	0	17.325.270	369.248	17.694.518
	52.000	53.553.332	48.963.235	102.568.567

9. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede gæld på 175.370.097 kr. til tilknyttede virksomheder forfalder mellem 1 og 5 år efter balancedagen.

10. Nærtstående parter

Selskabet er ejet af:

Akelius Bolig Holding ApS, Frederiksborggade 15, 2. 210, 1360 København K, andel 100 %.

Transaktioner med:

Akelius Kanalhuset ApS, Frederiksborggade 15, 2. 210, 1360 København K, mellemværende 31.12.2016 udgør 110.328.736 kr., rente heraf 685.272 kr. samt et mellemværende på 39.711 kr. eksklusiv moms, rente heraf 0 kr..

Akelius Hermanhus ApS, Frederiksborggade 15, 2. 210, 1360 København K, mellemværende 31.12.2016 udgør 72.956.015 kr., rente heraf 453.144 kr.

Akelis Bolig Holding ApS, Frederiksborggade 15, 2. 210, 1360 København K, mellemværende 31.12.2016 udgør 175.366.784 kr. eksklusiv moms, rente heraf 1.089.235 kr.

Akelius Management ApS, Frederiksborggade 15, 2. 210, 1360 København K, mellemværende 31.12.2016 udgør 3.313 kr. eksklusiv moms, rente heraf 0 kr.

Koncernforhold:

Akelius Holding 1 ApS indgår i koncernregnskabet for Akelius Residential Property AB, Sverige.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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