

Akelius Kanalhuset ApS

Nørre Voldgade 80, 2.

1358 København K

CVR-nr. 35858865

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
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Akelius Kanalhuset ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Akelius Kanalhuset ApS
Nørre Voldgade 80, 2.
1358 København K

CVR-nr.

35858865

Stiftelsesdato

23. maj 2014

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 Kanalhuset 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 22.464.761 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 204.067.820 kr. og en egenkapital på 72.986.816 kr.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af 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 Kanalhuset ApS

Ledespåtegning

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Akelius Kanalhuset ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Akelius Kanalhuset 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 Kanalhuset ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

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.

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

Akelius Kanalhuset ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens 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.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Huslejeindtægter		7.546.789	7.603.464
Andre driftsindtægter		0	3.030
Andre driftsomkostninger		-3.737.701	-6.207.109
Bruttoresultat		3.809.088	1.399.385
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		30.398.095	21.982.222
Driftsresultat		34.207.183	23.381.607
Finansielle indtægter	1	64.670	4.941
Finansielle omkostninger	2	-5.495.788	-5.665.512
Resultat før skat		28.776.065	17.721.036
Skat af årets resultat	3	-6.311.304	-3.373.826
Årets resultat		22.464.761	14.347.210
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		22.464.761	14.347.210
Resultatdisponering		22.464.761	14.347.210

Akelius Kanalhuset ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>199.176.097</u>	<u>168.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>199.176.097</u>	<u>168.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>199.176.097</u>	<u>168.500.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.779.637	3.586.162
Andre tilgodehavender		25.680	10.020
Periodeafgrænsningsposter		86.406	168.944
Tilgodehavender		<u>4.891.723</u>	<u>3.765.126</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.811.684</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.891.723</u>	<u>5.576.810</u>
Aktiver		<u>204.067.820</u>	<u>174.076.810</u>

Akelius Kanalhuset ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Selskabskapital		51.000	51.000
Overført resultat		72.935.816	50.471.055
Egenkapital	5	<u>72.986.816</u>	<u>50.522.055</u>
Udskudt skat		12.274.056	5.956.342
Andre hensatte forpligtelser		1.908.963	1.820.642
Hensatte forpligtelser		<u>14.183.019</u>	<u>7.776.984</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		110.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>110.000.000</u>	<u>0</u>
Leverandørgæld		138.162	2.404.517
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.855.529	110.328.736
Anden gæld		1.297.022	1.429.973
Deposita		1.607.272	1.614.545
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.897.985</u>	<u>115.777.771</u>
Gældsforpligtelser		<u>116.897.985</u>	<u>115.777.771</u>
Passiver		<u>204.067.820</u>	<u>174.076.810</u>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Akelius Kanalhuset ApS

Noter

	2017	2016
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.016	0
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	62.654	4.941
	64.670	4.941
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-5.487.652	-1.620.302
Andre finansielle omkostninger	-8.136	-4.045.210
	-5.495.788	-5.665.512
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	10.939
Udskudt skat	-6.311.304	-3.384.765
	-6.311.304	-3.373.826

Noter

	2017	2016
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	131.030.821	130.025.663
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	278.002	1.005.158
Kostpris ultimo	131.308.823	131.030.821
Dagsværdireguleringer primo	37.469.179	15.474.337
Ændring som følge af praksisændring		12.620
Årets reguleringer	30.398.095	21.982.222
Dagsværdireguleringer ultimo	67.867.274	37.469.179
Regnskabsmæssig værdi ultimo	199.176.097	168.500.000

Selskabets ejendom er beliggende i København og består udelukkende af boligejligheder.

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 eksisterende huslejeindtægter (istandsættelser ikke medregnet) skønnes at være mellem 2,0 procent og 2,75 procent årligt, samt en langsigtet ledighedsprocent på mellem 0 og 1 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 2,91 procent.

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	51.000	50.471.055	50.522.055
Forslag til årets resultatdisponering		22.464.761	22.464.761
Egenkapital ultimo	51.000	72.935.816	72.986.816

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede gæld på 110.000.000 kr. til tilknyttede virksomheder forfalder mellem 1 og 5 år efter balancedagen.

7. 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.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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