

Akelius Kanalhuset ApS

Frederiksborggade 15, 2. 210

1360 København K

CVR-nr. 35858865

Årsrapport for 2016

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 Kanalhuset ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Akelius Kanalhuset ApS Frederiksborggade 15, 2. 210 1360 København K
CVR-nr.	35858865
Stiftelsesdato	23. 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	Peter Johan Ullmark, Adm. direktør
Revisor	Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret Revisionspartnerskab 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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på 14.347.210 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 174.076.810 kr. og en egenkapital på 50.522.055 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Akelius Kanalhuset ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 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

Peter Johan Ullmark
Adm. direktør

Bestyrelse

Leiv Inge Synnes
Formand

Anette Helen Erneholm

Peter Johan Ullmark

Lars Torsten Lindfors

Akelius Kanalhuset ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i selskabet Akelius Kanalhuset 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 Kanalhuset 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 Kanalhuset ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Andre driftsindtægter

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

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabets ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration og lokaler.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

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

Akelius Kanalhuset ApS

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

Likvider

Likvider omfatter indestående i bank.

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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Huslejeindtægter		7.603.464	6.934.447
Andre driftsindtægter		3.030	7.984
Andre eksterne omkostninger	1	<u>-6.207.109</u>	<u>-3.814.451</u>
Bruttoresultat		<u>1.399.385</u>	<u>3.127.980</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>21.982.222</u>	<u>17.173.384</u>
Driftsresultat		<u>23.381.607</u>	<u>20.301.364</u>
Finansielle indtægter	2	4.941	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-5.665.512</u>	<u>-3.679.537</u>
Resultat før skat		<u>17.721.036</u>	<u>16.621.827</u>
Skat af årets resultat	4	<u>-3.373.826</u>	<u>-3.350.192</u>
Årets resultat		<u>14.347.210</u>	<u>13.271.635</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>14.347.210</u>	<u>13.271.635</u>
Resultatdisponering		<u>14.347.210</u>	<u>13.271.635</u>

Akelius Kanalhuset ApS**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	168.500.000	145.500.000
Materielle anlægsaktiver		168.500.000	145.500.000
Anlægsaktiver		168.500.000	145.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.000.000	25.809
Andre tilgodehavender		1.596.182	52.164
Periodeafgrænsningsposter		168.944	195.477
Tilgodehavender		3.765.126	273.450
Likvide beholdninger		1.811.684	4.266.528
Omsætningsaktiver		5.576.810	4.539.978
Aktiver		174.076.810	150.039.978

Akelius Kanalhuset ApS**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital	6	51.000	51.000
Overført resultat		50.471.055	36.123.845
Egenkapital	7	50.522.055	36.174.845
Udskudt skat		5.956.342	2.582.516
Andre hensatte forpligtelser		1.820.642	1.810.516
Hensatte forpligtelser		7.776.984	4.393.032
Gæld til realkreditinstitutter		0	85.082.848
Gæld til tilknyttede virksomheder		110.328.736	17.369.714
Langfristede gældsforpligtelser	8	110.328.736	102.452.562
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.208.834
Leverandørgæld		2.404.517	770.621
Anden gæld		1.429.973	3.478.401
Deposita		1.614.545	1.561.683
Kortfristede gældsforpligtelser		5.449.035	7.019.539
Gældsforpligtelser		115.777.771	109.472.101
Passiver		174.076.810	150.039.978
Nærtstående parter	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Akelius Kanalhuset ApS

Noter

	2016	2015
1. Driftsomkostninger		
Udvendig vedligeholdelse	564.476	658.499
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	160.429	201.975
Renholdelse	302.057	256.186
	1.026.962	1.116.660
Øvrige omkostninger	1.841.119	1.479.994
	1.841.119	1.479.994
Administrationsomkostninger	3.339.028	1.217.797
	3.339.028	1.217.797
	6.207.109	3.814.451
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter, mellemregning med tilknyttede virksomheder	4.941	0
	4.941	0
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	4.730.482	1.245.569
Øvrige finansielle omkostninger	935.030	2.433.968
	5.665.512	3.679.537
4. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat tidligere år	-10.939	0
Udskudt skat	3.384.765	3.350.192
	3.373.826	3.350.192

Noter

	2016	2015
5. Investeringsejendom		
Kostpris primo	130.025.663	123.786.174
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.005.158	8.326.616
Afgang i årets løb	0	-2.087.127
Kostpris ultimo	131.030.821	130.025.663
Dagsværdireguleringer primo	15.474.337	0
Ændring som følge af praksisændring	12.620	-1.699.047
Årets reguleringer	21.982.222	17.173.384
Dagsværdireguleringer ultimo	37.469.179	15.474.337
Regnskabsmæssig værdi ultimo	168.500.000	145.500.000

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

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 huslejeindtægter skønnes at være mellem 2,0 procent og 2,75 procent samt en langsigtet ledighedsprocent på 0 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.

Afkastkravet for 2016 er baseret på afkastkravet på anskaffelsestidspunktet svarende til 3,4 procent. Selskabets ledelse har vurderet, at dette afkastkrav er uændret pr. 31. december 2016.

6. Selskabskapital

Saldo primo	51.000	51.000
Saldo ultimo	51.000	51.000

7. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	51.000	36.123.845	36.174.845
Forslag til årets resultatdisponering	0	14.347.210	14.347.210
Egenkapital ultimo	51.000	50.471.055	50.522.055

8. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede gæld på 110.328.736 kr. til tilknyttede virksomheder forfalder mellem 1 og 5 år efter balancedagen.

Akelius Kanalhuset ApS

Noter

9. Nærtstående parter

Selskabet er ejet af:

Akelius Holding 2 ApS, Frederiksborggade 15, 2.210, 1360 København K, andel 100 pct.

Transaktioner med:

Akelius Management ApS, Frederiksborggade 15, 2.210, 1360 København K, mellemværende pr. 31.12.2016 udgør 595.539 kr., rente heraf 4.941 kr.

Akelius Hermanhus ApS, Frederiksborggade 15, 2.210, 1360 København K, mellemværende pr. 31.12.2016 udgør 2.000.000 kr., rente heraf 0 kr.

Akelius Holding 2 ApS, Frederiksborggade 15, 2.210, 1360 København K, lånemellemværende pr. 31.12.2016 udgør 110.328.736 kr., rente heraf 685.272 kr. samt et mellemværende på 49.639 kr., rente heraf 0 kr.

Akelius Bolig Holding ApS, Frederiksborggade 15, 2.210, 1360 København K, mellemværende pr. 31.12.2016 udgør 52.544 kr., rente heraf 0 kr.

Koncernforhold:

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

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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