

Akelius Hermanhus ApS

Nørre Voldgade 80, 2.

1358 København K

CVR-nr. 35858873

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	10
Balance	11
Noter	13

Akelius Hermanhus ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

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

CVR-nr.

35858873

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 Hermanhus 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 30.070.212 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 187.639.053 kr. og en egenkapital på 74.196.676 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 konjukturer. 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 Hermanhus ApS

Ledespåtegning

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Akelius Hermanhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Akelius Hermanhus 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 Hermanhus ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Akelius Hermanhus 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 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.

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,

Akelius Hermanhus ApS

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvider

Likvider omfatter indestående i bank.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Gæld til tilknyttede virksomheder og andre gældsforpligtelser

Gæld til tilknyttede virksomheder og andre gældsforpligtelser måles til kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter forudbetalt husleje vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Huslejeindtægter		6.468.139	5.246.168
Andre driftsindtægter		3.306	5.383
Andre driftsomkostninger		-2.764.477	-4.178.626
Bruttoresultat		3.706.968	1.072.925
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		38.532.881	6.317.393
Driftsresultat		42.239.849	7.390.318
Finansielle indtægter	1	46.260	1.734
Finansielle omkostninger	2	-3.734.556	-4.107.265
Resultat før skat		38.551.553	3.284.787
Skat af årets resultat	3	-8.481.341	-306.727
Årets resultat		30.070.212	2.978.060
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		30.070.212	2.978.060
Resultatdisponering		30.070.212	2.978.060

Akelius Hermanhus ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>184.135.850</u>	<u>129.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>184.135.850</u>	<u>129.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>184.135.850</u>	<u>129.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.492.383	556.753
Andre tilgodehavender		967.322	296.561
Periodeafgrænsningsposter		<u>43.498</u>	<u>95.106</u>
Tilgodehavender		<u>3.503.203</u>	<u>948.420</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>1.559.056</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.503.203</u>	<u>2.507.476</u>
Aktiver		<u>187.639.053</u>	<u>131.507.476</u>

Akelius Hermanhus ApS**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		74.145.676	44.075.464
Egenkapital	5	74.196.676	44.126.464
Hensættelser til udskudt skat		16.331.110	7.836.245
Hensatte forpligtelser		16.331.110	7.836.245
Gæld til tilknyttede virksomheder		75.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	75.000.000	0
Leverandørgæld		208.200	480.794
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.797.747	74.956.015
Selskabsskat		4.107	0
Anden gæld		1.444.604	2.727.700
Periodeafgrænsningsposter		0	145.425
Deposita		1.656.609	1.234.833
Kortfristede gældsforpligtelser		22.111.267	79.544.767
Gældsforpligtelser		97.111.267	79.544.767
Passiver		187.639.053	131.507.476
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Akelius Hermanhus ApS

Noter

	2017	2016
1. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	46.260	1.734
	46.260	1.734
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-3.726.571	-1.321.867
Øvrige finansielle omkostninger	-7.985	-2.785.398
	-3.734.556	-4.107.265
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets indkomst	-4.107	0
Udskudt skat	-8.477.234	-306.727
	-8.481.341	-306.727

Noter

	2017	2016
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	86.893.130	77.210.523
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	16.602.969	9.682.607
Kostpris ultimo	103.496.099	86.893.130
Opskrivninger primo	42.106.870	35.789.477
Årets opskrivninger	38.532.881	6.317.393
Opskrivninger ultimo	80.639.751	42.106.870
Regnskabsmæssig værdi ultimo	184.135.850	129.000.000

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 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 3,14 procent.

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	51.000	44.075.464	44.126.464
Forslag til årets resultatdisponering		30.070.212	30.070.212
Egenkapital ultimo	51.000	74.145.676	74.196.676

6. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede gæld på 75.000.000 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.