
Akelius Hermanhus ApS

Nørre Voldgade 80, 2., 1358 København K

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 35 85 88 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 10/05 2019

Bjarke Jaster Frederiksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Akelius Hermanhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2019

Direktion

Peter Johan Ullmark
adm. direktør

Bestyrelse

Leiv Inge Synnes
formand

Anette Helen Erneholm

Peter Johan Ullmark

Thomas Bang-Pedersen

Lars Torsten Lindfors

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Akelius Hermanhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Akelius Hermanhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæs-sige 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 konklusion 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 bl.a. 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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 10. maj 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet	Akelius Hermanhus ApS Nørre Voldgade 80, 2. 1358 København K CVR-nr.: 35 85 88 73 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Leiv Inge Synnes, formand Anette Helen Erneholt Peter Johan Ullmark Thomas Bang-Pedersen Lars Torsten Lindfors
Direktion	Peter Johan Ullmark
Revision	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste hovedaktiviteter består i at drive virksomhed med investering i og udvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der består i forbindelse hermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 3.309.015, heraf værdireguleringer på DKK 5.401.821, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 77.505.692.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.739.901	3.706.968
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.401.821	38.532.881
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		9.141.722	42.239.849
Finansielle indtægter	1	103.355	46.260
Finansielle omkostninger	2	-3.343.482	-3.734.556
Resultat før skat		5.901.595	38.551.553
Skat af årets resultat	3	-2.592.580	-8.481.341
Årets resultat		3.309.015	30.070.212

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		3.309.015	30.070.212
		3.309.015	30.070.212

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		192.586.564	184.135.850
Materielle anlægsaktiver	4	192.586.564	184.135.850
Anlægsaktiver		192.586.564	184.135.850
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.891.324	2.492.383
Andre tilgodehavender		930.889	967.322
Periodeafgrænsningsposter		303.784	43.498
Tilgodehavender		19.125.997	3.503.203
Omsætningsaktiver		19.125.997	3.503.203
Aktiver		211.712.561	187.639.053

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		51.000	51.000
Overkurs ved emission		0	15.171.161
Overført resultat		77.454.692	58.974.515
Egenkapital		77.505.692	74.196.676
Hensættelse til udskudt skat		18.769.705	16.331.110
Hensatte forpligtelser		18.769.705	16.331.110
Gæld til realkreditinstitutter		111.600.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	75.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	111.600.000	75.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		462.286	208.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	12.458	18.797.747
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		153.985	4.107
Deposita		1.655.877	1.656.609
Anden gæld		1.552.558	1.444.604
Kortfristede gældsforpligtelser		3.837.164	22.111.267
Gældsforpligtelser		115.437.164	97.111.267
Passiver		211.712.561	187.639.053
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	51.000	74.145.677	74.196.677
Årets resultat	0	3.309.015	3.309.015
Egenkapital 31. december	51.000	77.454.692	77.505.692

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>103.355</u>	<u>46.260</u>
	<u>103.355</u>	<u>46.260</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.152.480	3.726.571
Andre finansielle omkostninger	191.810	7.985
Valutakurstab	-808	0
	<u>3.343.482</u>	<u>3.734.556</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	153.985	4.107
Årets udskudte skat	1.349.286	8.477.234
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>1.089.309</u>	<u>0</u>
	<u>2.592.580</u>	<u>8.481.341</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	103.496.099
Tilgang i årets løb	3.048.893
Kostpris 31. december	<u>106.544.992</u>
Værdireguleringer 1. januar	80.639.751
Årets værdireguleringer	5.401.821
Værdireguleringer 31. december	<u>86.041.572</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>192.586.564</u>
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene	

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

Forventet stigning i driftsomkostningerne er medtaget i cashflow modellen med 2 procent.

CAPEX er budgetteret 9 år frem og der forventes at skulle renoveres for 4 828 tkr. I denne periode.

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 2018 tager udgangspunkt i et afkastkrav i år 5 på 2,41procent.

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	111.600.000	0
Langfristet del	111.600.000	0
Inden for 1 år	0	0
	111.600.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	0	75.000.000
Langfristet del	0	75.000.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	12.458	18.797.747
	12.458	93.797.747

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditselskabet har 1. prioritets pant i de respektive ejendomme for det på ejendommen tinglyste lån, svarende til lånets nominelle værdi.

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Akelius Bolig Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Akelius Hermanhus ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omfatter omkostninger vedrørende drift og administration af selskabets ejendomme.

Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksterne valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.