

Akelius Hermanhus ApS

Frederiksborggade 15, 2. 210

1360 København K

CVR-nr. 35858873

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 Hermanhus ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Akelius Hermanhus ApS Frederiksborggade 15, 2. 210 1360 København K
CVR-nr.	35858873
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 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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på 2.978.060 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 131.507.476 kr. og en egenkapital på 44.126.464 kr.

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 2016 - 31. december 2016 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 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 Erneholt

Peter Johan Ullmark

Lars Torsten Lindfors

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i selskabet Akelius Hermanhus 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 Hermanhus 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 Hermanhus ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Akelius Hermanhus 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 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.

Driftsomkostninger

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.

Akelius Hermanhus 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 nettorealiseringsværdien 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.

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	2016 kr.	2015 kr.
Huslejeindtægter		5.246.168	4.685.174
Andre driftsindtægter		5.383	5.950
Driftsomkostninger	1	<u>-4.178.626</u>	<u>-3.176.500</u>
Bruttoresultat		<u>1.072.925</u>	<u>1.514.624</u>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>6.317.393</u>	<u>35.020.181</u>
Driftsresultat		<u>7.390.318</u>	<u>36.534.805</u>
Finansielle indtægter	2	1.734	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-4.107.265</u>	<u>-2.340.927</u>
Resultat før skat		<u>3.284.787</u>	<u>34.193.878</u>
Skat af årets resultat	4	<u>-306.727</u>	<u>-7.569.081</u>
Årets resultat		<u>2.978.060</u>	<u>26.624.797</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.978.060</u>	<u>26.624.797</u>
Resultatdisponering		<u>2.978.060</u>	<u>26.624.797</u>

Akelius Hermanhus ApS**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsjendom	5	<u>129.000.000</u>	<u>113.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>129.000.000</u>	<u>113.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>129.000.000</u>	<u>113.000.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	23.387
Tilgodehavende selskabsskat		0	67.691
Andre tilgodehavender		853.314	7.452
Periodeafgrænsningsposter		<u>95.106</u>	<u>137.108</u>
Tilgodehavender		<u>948.420</u>	<u>235.638</u>
Likvide beholdninger		<u>1.559.056</u>	<u>3.608.414</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.507.476</u>	<u>3.844.052</u>
Aktiver		<u>131.507.476</u>	<u>116.844.052</u>

Akelius Hermanhus ApS**Balance 31. december**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	6	51.000	51.000
Overført resultat		44.075.464	41.097.404
Egenkapital	7	44.126.464	41.148.404
Hensættelser til udskudt skat		7.836.245	7.529.518
Hensatte forpligtelser		7.836.245	7.529.518
Gæld til kreditinstitutter		0	50.925.269
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.956.015	12.538.168
Langfristede gældsforpligtelser	8	72.956.015	63.463.437
Gæld til realkreditinstitutter		0	451.947
Leverandørgæld		480.794	464.026
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.000.000	0
Anden gæld		2.727.700	2.643.933
Periodeafgrænsningsposter		145.425	0
Deposita		1.234.833	1.142.787
Kortfristede gældsforpligtelser		6.588.752	4.702.693
Gældsforpligtelser		79.544.767	68.166.130
Passiver		131.507.476	116.844.052
Nærtstående parter	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Akelius Hermanhus ApS

Noter

	2016	2015
1. Driftsomkostninger		
Udvendig vedligeholdelse	745.006	778.420
Renholdelse	330.934	389.953
	1.075.940	1.168.373
Øvrige omkostninger	801.107	1.072.346
	801.107	1.072.346
Administrationsomkostninger	2.301.579	935.781
	2.301.579	935.781
	4.178.626	3.176.500
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.734	0
	1.734	0
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.321.867	899.102
Øvrige finansielle omkostninger	2.785.398	1.441.825
	4.107.265	2.340.927
4. Skat af årets resultat		
Udskudt skat	306.727	7.569.081
	306.727	7.569.081

Noter

	2016	2015
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	77.210.523	70.973.678
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.682.607	7.479.819
Afgang i årets løb	0	-1.242.974
Kostpris ultimo	86.893.130	77.210.523
Opskrivninger primo	35.789.477	0
Ændring som følge af praksisændring	0	769.296
Årets opskrivninger	6.317.393	35.020.181
Opskrivninger ultimo	42.106.870	35.789.477
Regnskabsmæssig værdi ultimo	129.000.000	113.000.000

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 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

Noter

7. Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	51.000	41.097.404	41.148.404
Forslag til årets resultatdisponering	0	2.978.060	2.978.060
Egenkapital ultimo	51.000	44.075.464	44.126.464

8. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede gæld på 72.956.015 kr. til tilknyttede virksomheder forfalder mellem 1 og 5 år efter balancedagen.

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 888.635 kr., rente heraf 1.734 kr.

Akelius Kanalhuset 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 72.956.015 kr., rente heraf 453.144 kr. samt et mellemværende på 33.113 kr., rente heraf 0 kr.

Akelius Bolig Holding ApS, Frederiksborggade 15, 2.210, 1360 København K, mellemværende pr. 31.12.2016 udgør 35.051 kr., rente heraf 0 kr.

Koncernforhold:

Akelius Hermanhus 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.