

Akelius Bolig Holding ApS

Frederiksborggade 15, 2. 210

1360 København K

CVR-nr. 37222119

Årsrapport for 2015/16

1. regnskabsår

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 Bolig Holding ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Akelius Bolig Holding ApS Frederiksborggade 15, 2. 210 1360 København K
CVR-nr.	37222119
Stiftelsesdato	6. november 2015
Regnskabsår	6. november 2015 - 31. december 2016
Hjemstedskommune	København
Bestyrelse	Leiv Inge Synnes, Formand Lars Torsten Lindfors Peter Johan Ullmark Anette Helen Erneholm
Direktion	Lars Torsten Lindfors, Adm. direktør
Revisor	Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret Revisionspartnerskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Akelius Bolig Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med besiddelse af kapitalandele i datterselskaber, indirekte investering i fast ejendom, foretage udlån til koncernforbundne selskaber samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 6. november 2015 - 31. december 2016 udviser et resultat på 15.142.814 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 331.349.302 kr. og en egenkapital på 115.192.814 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Akelius Bolig Holding ApS

Ledespåtegnng

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 6. november 2015 - 31. december 2016 for Akelius Bolig Holding 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 6. november 2015 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2017

Direktion

Lars Torsten Lindfors
Adm. direktør

Bestyrelse

Leiv Inge Synnes
Formand

Lars Torsten Lindfors

Peter Johan Ullmark

Anette Helen Erneholm

Akelius Bolig Holding ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i selskabet Akelius Bolig Holding 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 6. november 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for selskabet Akelius Bolig Holding ApS for regnskabsåret 6. november 2015 - 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 Bolig Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Akelius Bolig Holding ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Der gøres brug af Årsregnskabslovens §112. Selskabet indgår i koncernregnskabet for Akelius Residential Property AB, Sverige.

Akelius Bolig Holding ApS er moderselskab for koncernens danske selskaber. Der udarbejdes koncernregnskab i Akelius Residential Property AB, Sverige.

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

Nettoomsætning

Indtægter vedrører administrationsfee for administration af tilknyttede virksomheder. Nettoomsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaleleje og tab på debitorer.

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.

Akelius Bolig Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvider

Likvider omfatter indestående i bank.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Dattervirksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien 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 Bolig Holding ApS

Resultatopgørelse 6. november 2015 - 31. december 2016

	Note	2015/16 kr.
Nettoomsætning		74.412
Andre eksterne omkostninger		<u>-74.412</u>
Bruttoresultat		<u>0</u>
Resultat af dattervirksomheder		17.437.246
Finansielle indtægter	1	1.239.860
Finansielle omkostninger	2	<u>-3.534.292</u>
Resultat før skat		<u>15.142.814</u>
Årets resultat		<u>15.142.814</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>15.142.814</u>
Resultatdisponering		<u>15.142.814</u>

Akelius Bolig Holding ApS**Balance 31. december**

	Note	2015/16 kr.
Aktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	132.469.599
Finansielle anlægsaktiver		<u>132.469.599</u>
Anlægsaktiver		<u>132.469.599</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		198.705.004
Andre tilgodehavender		83.689
Periodeafgrænsningsposter		91.010
Tilgodehavender		<u>198.879.703</u>
Omsætningsaktiver		<u>198.879.703</u>
Aktiver		<u>331.349.302</u>

Akelius Bolig Holding ApS

Balance 31. december

	Note	2015/16 kr.
Passiver		
Selskabskapital	4	100.050.000
Overført resultat		15.142.814
Egenkapital	5	115.192.814
Gæld til tilknyttede virksomheder		216.085.068
Langfristede gældsforpligtelser	6	216.085.068
Likvide beholdninger, kassekredit		16.617
Leverandørgæld		9.034
Anden gæld		45.769
Kortfristede gældsforpligtelser		71.420
Gældsforpligtelser		216.156.488
Passiver		331.349.302
Nærtstående parter	7	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8	

Akelius Bolig Holding ApS

Noter

2015/16

1. Finansielle indtægter

Renter af mellemværende med tilknyttede virksomheder	1.239.860
	1.239.860

2. Finansielle omkostninger

Renter af lån fra tilknyttet virksomheder	3.529.371
Renter af mellemværende med tilknyttet virksomheder	4.921
	3.534.292

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Hovedtal for selskabets dattervirksomheder pr. 31. december 2016

Navn og hjemsted	Ejerandel (%)	Egenkapital (kr.)	Årets resultat (kr.)
Akelius Holding 1 ApS, København	100	831.693	-218.307
Akelius Holding 2 ApS, København	100	130.576.872	17.694.518
Akelius Holding 3 ApS, København	100	0	0
Akelius Management ApS, København	100	1.013.484	-36.516
		132.422.049	17.439.695

Indregning af Akelius Holding 3 ApS, København er udeladt, da selskabets første regnskabsår løber til og med 31.12.2017.

2015/16

4. Selskabskapital

Selskabskapital ved stiftelse	50.000
Kapitaltilførsel i året	100.000.000
Saldo ultimo	100.050.000

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital ved stiftelse	50.000	0	50.000
Kapitaltilførsel i året	100.000.000	0	100.000.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	15.142.814	15.142.814
Egenkapital ultimo	100.050.000	15.142.814	115.192.814

6. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede gæld på 208.920.054 kr. til tilknyttede virksomheder forfalder mellem 1 og 5 år efter balancedagen.

Akelius Bolig Holding ApS

Noter

7. Nærtstående parter

Selskabet er ejet af:

Disciple Lägenheter 1404 AB, Box 104, 182 12 Danderyd, Stockholm Län, Sverige

Transaktioner med:

Akelius Holding 1 ApS, Frederiksborggade 15, 2. 210, 1360 København K, mellemværende 31.12.2016 udgør 23.250.625 kr., rente heraf 150.625 kr.

Akelius Holding 2 ApS, Frederiksborggade 15, 2. 210, 1360 København K, mellemværende 31.12.2016 udgør 175.366.784 kr., rente heraf 1.089.235 kr.

Akelius Management ApS, Frederiksborggade 15, 2. 210, 1360 København K, mellemværende 31.12.2016 udgør 2.571.973 kr., rente heraf 4.921 kr.

Akelius Kanalhuset ApS, Frederiksborggade 15, 2. 210, 1360 København K, mellemværende 31.12.2016 udgør 52.544 kr., rente heraf 0 kr.

Akelius Hermanhus ApS, Frederiksborggade 15, 2. 210, 1360 København K, mellemværende 31.12.2016 udgør 35.051 kr., rente heraf 0 kr.

Akelius Residential Property AB, Box 104, 182 12 Danderyd, Stockholm Län, Sverige, mellemværende 31.12.2016 udgør 213.513.096 kr., rente heraf 3.529.371 kr.

Koncernforhold:

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

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.