
Akelius Bolig Holding ApS

Nørre Voldgade 80, 2., 1358 København K

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 37 22 21 19

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 Bolig Holding 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

Peter Johan Ullmark

Anette Helen Erneholm

Thomas Bang-Pedersen

Lars Torsten Lindfors

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Akelius Bolig Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Akelius Bolig Holding 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.

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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Frederiksberg, den 10. maj 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedt

statsautoriseret revisor

mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet

Akelius Bolig Holding ApS
Nørre Voldgade 80, 2.
1358 København K

CVR-nr.: 37 22 21 19
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Leiv Inge Synnes, formand
Peter Johan Ullmark
Anette Helen Erneholm
Thomas Bang-Pedersen
Lars Torsten Lindfors

Direktion

Peter Johan Ullmark

Revision

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 70.952.628, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 672.635.139.

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 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Bruttotab | | -52.423 | 0 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 90.243.383 | 82.264.260 |
| Finansielle indtægter | 1 | 41.084.286 | 28.679.315 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -64.186.352 | -48.906.253 |
| Resultat før skat | | 67.088.894 | 62.037.322 |
| Skat af årets resultat | 3 | 3.863.734 | 4.449.926 |
| Årets resultat | | 70.952.628 | 66.487.248 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 90.243.383 | 82.214.261 |
| Overført resultat | -19.290.755 | -15.727.013 |
| | 70.952.628 | 66.487.248 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 4 | 1.141.157.234 | 1.017.813.851 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 1.141.157.234 | 1.017.813.851 |
| Anlægsaktiver | | 1.141.157.234 | 1.017.813.851 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 200.281.846 | 938.094.586 |
| Andre tilgodehavender | | 19.391 | 398.639 |
| Udskudt skatteaktiv | | 7.320.249 | 4.449.926 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 7.623 |
| Tilgodehavender | | 207.621.486 | 942.950.774 |
| Likvide beholdninger | | 15.395.766 | 0 |
| Omsætningsaktiver | | 223.017.252 | 942.950.774 |
| Aktiver | | 1.364.174.486 | 1.960.764.625 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2018 DKK | 2017 DKK |
|--|------|----------------------|----------------------|
| Selskabskapital | | 80.000 | 70.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 189.897.339 | 99.653.956 |
| Overført resultat | | 482.657.800 | 451.958.555 |
| Egenkapital | | 672.635.139 | 551.682.511 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 169.663.464 | 1.395.043.015 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 169.663.464 | 1.395.043.015 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 3.072.434 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 5 | 520.293.289 | 8.995.545 |
| Selskabsskat | | 1.558.592 | 0 |
| Anden gæld | | 24.002 | 31.371 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 1.939.749 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 521.875.883 | 14.039.099 |
| Gældsforpligtelser | | 691.539.347 | 1.409.082.114 |
| Passiver | | 1.364.174.486 | 1.960.764.625 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overkurs ved emission | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------|--|----------------------|--------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 70.000 | 0 | 99.653.956 | 451.958.555 | 551.682.511 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 10.000 | 49.990.000 | 0 | 0 | 50.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 90.243.383 | -19.290.755 | 70.952.628 |
| Overført fra overkurs ved emission | 0 | -49.990.000 | 0 | 49.990.000 | 0 |
| Egenkapital 31. december | 80.000 | 0 | 189.897.339 | 482.657.800 | 672.635.139 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 41.083.502 | 28.679.315 |
| Vautakursgevinster | <u>784</u> | <u>0</u> |
| | <u>41.084.286</u> | <u>28.679.315</u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 64.138.048 | 48.904.006 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>48.304</u> | <u>2.247</u> |
| | <u>64.186.352</u> | <u>48.906.253</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -993.411 | 0 |
| Årets udskudte skat | 0 | -4.449.926 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | <u>-2.870.323</u> | <u>0</u> |
| | <u>-3.863.734</u> | <u>-4.449.926</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2018 | 2017 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| | DKK | DKK |
| 4 Kapitalandele i dattervirksomheder | | |
| Kostpris 1. januar | 918.159.895 | 114.982.354 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 803.177.541 |
| Kostpris 31. december | <u>918.159.895</u> | <u>918.159.895</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 99.653.956 | 17.439.695 |
| Årets resultat | 90.243.383 | 156.114.383 |
| Årets opskrivninger, netto | 0 | -73.900.122 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser, netto | <u>33.100.000</u> | <u>0</u> |
| Værdireguleringer 31. december | <u>222.997.339</u> | <u>99.653.956</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>1.141.157.234</u> | <u>1.017.813.851</u> |

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

| Navn | Hjemsted | Selskabskapital | Stemme- og ejerandel |
|-------------------------|-----------|-----------------|----------------------|
| Akelius Holding 1 ApS | København | 50.000 | 100% |
| Akelius Holding 2 ApS | København | 52.000 | 100% |
| Akelius Holding 3 ApS | København | 50.000 | 100% |
| Akelius Holding 4 ApS | København | 50.000 | 100% |
| Akelius Holding 5 ApS | København | 50.000 | 100% |
| Akelius Holding 6 ApS | København | 85.000 | 100% |
| Akelius Domus Vista ApS | København | 495.000 | 100% |
| Akelius Management ApS | København | 50.000 | 100% |

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:

| | <u>2018</u> DKK | <u>2017</u> DKK |
|---|---------------------------|-----------------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | |
| Mellem 1 og 5 år | 169.663.464 | 1.395.043.015 |
| Langfristet del | 169.663.464 | 1.395.043.015 |
| Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder | 520.293.289 | 8.995.545 |
| | <u>689.956.753</u> | <u>1.404.038.560</u> |

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Akelius Bolig Holding 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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for Akelius Residential Property AB, Sverige har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

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

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

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 og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til “Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode“ under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

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

Tilgodehavender

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.