

Akelius Bolig Holding ApS

Nørre Voldgade 80, 2.

1358 København K

CVR-nr. 37222119

Årsrapport for 2017

2. regnskabsår

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 Bolig Holding ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Akelius Bolig Holding ApS Nørre Voldgade 80, 2. 1358 København K
CVR-nr.	37222119
Stiftelsesdato	6. november 2015
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Hjemstedskommune	København
Bestyrelse	Leiv Inge Synnes, Formand Lars Torsten Lindfors Peter Johan Ullmark Anette Helen Erneholm Karina Holmegaard Christiansen Thomas Bang-Pedersen
Direktion	Lars Torsten Lindfors, Adm. direktør
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab 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 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på 66.487.248 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 1.960.764.625 kr. og en egenkapital på 551.682.511 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Akelius Bolig Holding ApS

Ledespåtegning

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

Lars Torsten Lindfors
Adm. direktør

Bestyrelse

Leiv Inge Synnes
Formand

Lars Torsten Lindfors

Peter Johan Ullmark

Anette Helen Erneholm

Karina Holmegaard
Christiansen

Thomas Bang-Pedersen

Akelius Bolig Holding ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Akelius Bolig Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Akelius Bolig Holding 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 Bolig Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Akelius Bolig Holding 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.

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 frages 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 driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger 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 tilknyttede 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 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.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Akelius Bolig Holding ApS

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	06.11.15 - 31.12.16 kr.
Nettoomsætning		99.414	74.412
Andre driftsomkostninger		-99.414	-74.412
Bruttoresultat		0	0
Resultat af dattervirksomheder		82.264.260	17.439.695
Finansielle indtægter	1	28.679.315	1.239.860
Finansielle omkostninger	2	-48.906.253	-3.534.292
Resultat før skat		62.037.322	15.145.263
Skat af årets resultat	3	4.449.926	0
Årets resultat		66.487.248	15.145.263
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		82.214.261	17.439.695
Overført resultat		-15.727.013	-2.294.432
Resultatdisponering		66.487.248	15.145.263

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4, 5	1.017.813.851	132.422.049
Finansielle anlægsaktiver		1.017.813.851	132.422.049
Anlægsaktiver		1.017.813.851	132.422.049
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		938.094.586	198.755.003
Andre tilgodehavender		398.639	83.689
Periodeafgrænsningsposter		7.623	91.010
Udskud skat		4.449.926	0
Tilgodehavender		942.950.774	198.929.702
Omsætningsaktiver		942.950.774	198.929.702
Aktiver		1.960.764.625	331.351.751

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

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Selskabskapital		70.000	60.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		99.653.956	17.439.695
Overført resultat		451.958.555	97.695.568
Egenkapital	6	<u>551.682.511</u>	<u>115.195.263</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.395.043.015	209.920.054
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.395.043.015</u>	<u>209.920.054</u>
Likvide beholdninger, kassekredit		3.072.434	16.617
Leverandørgæld		0	9.034
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.995.545	6.165.014
Anden gæld		1.971.120	45.769
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.039.099</u>	<u>6.236.434</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.409.082.114</u>	<u>216.156.488</u>
Passiver		<u>1.960.764.625</u>	<u>331.351.751</u>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Akelius Bolig Holding ApS

Noter

	2017	06.11.15 - 31.12.16		
1. Finansielle indtægter				
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	28.679.315	1.239.860		
	28.679.315	1.239.860		
2. Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-48.904.006	-3.534.272		
Andre finansielle omkostninger	-2.247	-20		
	-48.906.253	-3.534.292		
3. Skat af årets resultat				
Udskudt skat	4.449.926	0		
	4.449.926	0		
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris primo	114.982.354	0		
Tilgang i årets løb	803.177.541	114.982.354		
Kostpris ultimo	918.159.895	114.982.354		
Opskrivninger primo	17.439.695	0		
Årets resultat	156.114.383	17.439.695		
Nedskrivning til indre værdi	-73.900.122	0		
Opskrivninger ultimo	99.653.956	17.439.695		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.017.813.851	132.422.049		
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Hovedtal for selskabets dattervirksomheder pr. 31. december 2017				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Akelius Holding 1 ApS	København	100,00	3.231.105	2.399.412
Akelius Holding 2 ApS	København	100,00	155.297.857	52.729.289
Akelius Holding 3 ApS	København	100,00	3.470.491	3.422.941
Akelius Domus Vista ApS	København	100,00	699.003.833	77.654.203
Akelius Holding 4 ApS	København	100,00	3.600.030	3.550.030
Akelius Holding 5 ApS	København	100,00	12.372	-37.628
Akelius Holding 6 ApS	København	100,00	152.254.128	16.465.585
Akelius Management ApS	København	100,00	944.035	-69.449
			1.017.813.851	156.114.383

Noter

6. Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Res. for nettopskr. efter indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	60.000	99.990.000	17.439.695	-2.294.432	115.195.263
Overført til res. for nettopskr. efter indre værdi metode			82.214.261		82.214.261
Kapitalforhøjelse	10.000	369.990.000			370.000.000
Overført til frie reserver		-469.980.000		469.980.000	0
Forslag til årets resultatdisponering				-15.727.013	-15.727.013
Egenkapital ultimo	70.000	0	99.653.956	451.958.555	551.682.511

7. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede gæld på 1.395.043.015 kr. til tilknyttede virksomheder forfalder mellem 1 og 5 år efter balancedagen.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Der er i sambeskatningen ingen skyldig betalbar SKAT pr. 31.12.17.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.