

# **Akelius Zinnsgade 9 ApS**

Frederiksborggade 15, 2. 210

1360 København K

CVR-nr. 37246794

## **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 Zinnsgade 9 ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Akelius Zinnsgade 9 ApS Frederiksborggade 15, 2. 210 1360 København K
CVR-nr.	37246794
Stiftelsesdato	19. november 2015
Regnskabsår	19. november 2015 - 31. december 2016
Hjemstedskommune	København
<b>Bestyrelse</b>	Leiv Inge Synnes, Formand Lars Torsten Lindfors Peter Johann Ullmark Anette Helen Erneholm
<b>Direktion</b>	Peter Johan Ullmark, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Pricewaterhousecoopers Statsautoriseret Revisionspartnerskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

**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 19. november 2015 - 31. december 2016 udviser et resultat på -218.064 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 24.839.341 kr. og en egenkapital på 831.936 kr.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Akelius Zinnsgade 9 ApS**

### **Ledelsepåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. november 2015 - 31. december 2016 for Akelius Zinnsgade 9 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 19. november 2015 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2017

#### **Direktion**

Peter Johan Ullmark  
Adm. direktør

#### **Bestyrelse**

Leiv Inge Synnes  
Formand

Lars Torsten Lindfors

Peter Johann Ullmark

Anette Helen Erneholm

## **Akelius Zinnsgade 9 ApS**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejeren i selskabet Akelius Zinnsgade 9 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 19. november 2015 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for selskabet Akelius Zinnsgade 9 ApS for regnskabsåret 19. 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 Zinnsgade 9 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Akelius Zinnsgade 9 ApS for 2015/16 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.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration og lokaler.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver**

Posten indeholder de værdireguleringer, som foretages i forbindelse med, at investeringsejendomme optages til dagsværdi.



## **Akelius Zinnsgade 9 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.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

**Akelius Zinnsgade 9 ApS****Resultatopgørelse 19. november 2015 - 31. december 2016**

	Note	2015/16 kr.
Huslejeindtægter		261.182
Andre driftsindtægter		2.965
Driftsomkostninger	1	<u>-389.507</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b><u>-125.360</u></b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0
Finansielle indtægter	2	862
Finansielle omkostninger	3	<u>-150.313</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b><u>-274.811</u></b>
Skat af årets resultat	4	<u>56.747</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-218.064</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-218.064</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b><u>-218.064</u></b>

**Akelius Zinnsgade 9 ApS****Balance 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2015/16 kr.</b>
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	5	24.453.559
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>24.453.559</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.453.559</b>
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		276.671
Andre tilgodehavender		50.000
Udskudt skatteaktiv		56.747
Periodeafgrænsningsposter		2.364
<b>Tilgodehavender</b>		<b>385.782</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>385.782</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.839.341</b>

**Akelius Zinnsgade 9 ApS****Balance 31. december**

	<b>Note</b>	<b>2015/16 kr.</b>
<b>Passiver</b>		
Selskabskapital	6	1.050.000
Overført resultat		-218.064
<b>Egenkapital</b>	7	<b>831.936</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.200.313
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>23.200.313</b>
Deposita		375.701
Andre hensatte forpligtelser		133.439
Anden gæld		297.952
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>807.092</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.007.405</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.839.341</b>
Nærtstående parter	9	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10	

**Noter**

	<b>2015/16</b>
<b>1. Driftsomkostninger</b>	
Udvendig vedligeholdelse	-1.070
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-3.696
Renholdelse	-11.883
	<u><b>-16.649</b></u>
Øvrige omkostninger	-18.314
	<u><b>-18.314</b></u>
Administrationsomkostninger	-354.544
	<u><b>-354.544</b></u>
	<u><b>-389.507</b></u>
<b>2. Finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter, mellemregning med tilknyttede virksomheder	862
	<u><b>862</b></u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>	
Renteudgifter, mellemregning med tilknyttede virksomheder	-150.313
	<u><b>-150.313</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>	
Udskudt skat	-56.747
	<u><b>-56.747</b></u>

**Noter**

	<b>2015/16</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>	
Kostpris primo	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	24.453.559
Afgang i årets løb	<u>1</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>24.453.560</u></b>
Dagsværdireguleringer primo	1
Årets reguleringer	<u>1</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b><u>2</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>24.453.562</u></b>

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**

Selskabskapital ved stiftelse	50.000
Kapitaltilførsel i året	<u>1.000.000</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>1.050.000</u></b>

## Akelius Zinnsgade 9 ApS

### Noter

#### 7. Egenkapitaloppgørelse

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital ved stiftelse	50.000	0	50.000
Kapitaltilførsel i året	1.000.000	0	1.000.000
Forslag til årets resultatdisponering	0	-218.064	-218.064
Egenkapital ultimo	<b>1.050.000</b>	<b>-218.064</b>	<b>831.936</b>

#### 8. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede gæld på 23.200.313 kr. til tilknyttede virksomheder forfalder mellem 1 og 5 år efter balancedagen.

#### 9. Nærtstående parter

Selskabet er ejet af:

Akelius Holding 1 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 51.645 kr., rente heraf 862 kr.

Akelius Holding 1 ApS, Frederiksborggade 15, 2.210, 1360 København K, mellemværende pr. 31.12.2016 udgør 23.200.313 kr., rente heraf 150.313 kr.

Koncernforhold:

Akelius Zinnsgade 9 ApS indgår i koncernregnskabet for Akelius Denmark Holding 2 AB, Sverige.

#### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der forefindes ingen pant-, kautions-, garantihæftelser eller lignende forpligtelser ud over, hvad der fremgår af regnskabet.