

# **Akelius Zinnsgade 9 ApS**

Nørre Voldgade 80, 2.

1358 København K

CVR-nr. 37246794

## **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
Ledelsespåtegning .....	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Akelius Zinnsgade 9 ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

#### **Virksomheden**

Akelius Zinnsgade 9 ApS  
Nørre Voldgade 80, 2.  
1358 København K

CVR-nr.

37246794

Stiftelsesdato

19-11-2015

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**

Peter Johan Ullmark, Adm. direktør

#### **Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
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 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på 2.399.456 kr. og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 28.812.115 kr. og en egenkapital på 3.231.392 kr.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Som følge af at selskabet beskæftiger sig med udvikling af fast ejendom, er selskabet underlagt udvikling på ejendomsmarkedet, herunder de generelle renteniveau og konjukturer. For en beskrivelse af væsentlige forudsætninger for dagsværdi indregningen den 31. december 2017 henvises til note 4.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Akelius Zinnsgade 9 ApS**

### **Ledelsespåtegning**

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

Peter Johan Ullmark  
Adm. direktør

#### **Bestyrelse**

Leiv Inge Synnes  
Formand

Lars Torsten Lindfors

Peter Johan Ullmark

Anette Helen Erneholm

Karina Holmegaard  
Christiansen

Thomas Bang-Pedersen

## **Akelius Zinnsgade 9 ApS**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

#### **Til kapitalejerne i Akelius Zinnsgade 9 ApS**

##### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Akelius Zinnsgade 9 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 Zinnsgade 9 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Akelius Zinnsgade 9 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### **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.

##### **Andre driftsomkostninger**

Andre 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.

##### **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



## **Akelius Zinnsgade 9 ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

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 nettorealisationsværdien 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.

##### **Langfristet gældsforpligtelser**

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

##### **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 1. januar - 31. december**

	Note	2017 kr.	19.11.15 - 31.12.16 kr.
Huslejeindtægter		965.288	261.182
Andre driftsindtægter		226.237	2.965
Andre driftsomkostninger		-408.674	-389.507
<b>Bruttoresultat</b>		<b>782.851</b>	<b>-125.360</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.443.038	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.225.889</b>	<b>-125.360</b>
Finansielle indtægter	1	4.281	862
Finansielle omkostninger	2	-1.160.200	-150.313
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.069.970</b>	<b>-274.811</b>
Skat af årets resultat	3	-670.514	56.747
<b>Årets resultat</b>		<b>2.399.456</b>	<b>-218.064</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.399.456	-218.064
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.399.456</b>	<b>-218.064</b>

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

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	28.166.925	24.453.559
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.166.925</b>	<b>24.453.559</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.166.925</b>	<b>24.453.559</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		265.374	276.671
Andre tilgodehavender		332.502	50.000
Udskudt skat		0	56.747
Periodeafgrænsningsposter		47.314	2.364
<b>Tilgodehavender</b>		<b>645.190</b>	<b>385.782</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>645.190</b>	<b>385.782</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.812.115</b>	<b>24.839.341</b>

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

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital	5	50.000	1.050.000
Overført resultat		3.181.392	-218.064
<b>Egenkapital</b>	6	<b>3.231.392</b>	<b>831.936</b>
Udskudt skat		614.408	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>614.408</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.000.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>23.000.000</b>	<b>0</b>
Deposita		339.109	375.701
Andre hensatte forpligtelser		155.615	133.439
Gæld til tilknyttet virksomhed		1.427.485	23.200.313
Anden gæld		44.106	297.952
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.966.315</b>	<b>24.007.405</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.966.315</b>	<b>24.007.405</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.812.115</b>	<b>24.839.341</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

**Noter**

**1. Finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter	1.379	0
Finansielle indtægter, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.902	862
	<b>4.281</b>	<b>862</b>

**2. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.160.200	-150.313
	<b>-1.160.200</b>	<b>-150.313</b>

**3. Skat af årets resultat**

Udskudt skat	-670.514	56.747
	<b>-670.514</b>	<b>56.747</b>

**Noter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	24.453.559	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	270.328	24.453.559
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>24.723.887</b>	<b>24.453.559</b>
Årets opskrivninger	3.443.038	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.443.038</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.166.925</b>	<b>24.453.559</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 lejemaal. Beregningsgrundlaget er netto driftsindtægter for en periode på 5 år.

Stigningen eksisterende huslejeindtægter (istandsættelser ikke medregnet) skønnes at være mellem 2,0 procent og 2,75 procent årligt, samt en langsigtet ledighedsprocent på mellem 0 og 1 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.

Vurderingerne for 2017 tager udgangspunkt i et afkastkrav i år 5 på 3,06 procent.

**5. Selskabskapital**

Selskabskapital ved stiftelse	50.000	50.000
Kapitaltilførsel i året	1.000.000	1.000.000
Rettelse ovf. til ovf. overskud	-1.000.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>1.050.000</b>

**6. Egenkapitalopgørelse**

	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	1.050.000	-218.064	831.936
Regulering primo	-1.000.000	1.000.000	0
Forslag til årets resultatdisponering		2.399.456	2.399.456
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.181.392</b>	<b>3.231.392</b>

**Noter**

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Den samlede gæld på 23.000.000 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.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Akelius Bolig Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

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