

Akelius Zinnsgade 9 ApS

Nørre Voldgade 80, 2. sal, 1358 København K

CVR-nr. 37 24 67 94

Årsrapport for 2020



Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 19. marts 2021

Bjarke Jaster Frederiksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december 2020	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2021

Direktion

Anna Sofia Aasvold
Adm. direktør

Bestyrelse

Leiv Inge Synnes
Formand

Anna Sofia Aasvold

Bjarke Jaster Frederiksen

Thomas Wither Bang-Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Akelius Zinnsgade 9 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Akelius Zinnsgade 9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 19. marts 2021

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Telefon: +45 80 82 00 41

Hjemmeside: www.akelius.com/da

CVR-nr.: 37 24 67 94

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: København

Bestyrelse

Leiv Inge Synnes, formand
Anna Sofia Aasvold
Bjarke Jaster Frederiksen
Thomas Wither Bang-Pedersen

Direktion

Anna Sofia Aasvold, adm. direktør

Revision

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

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.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold og selskabet er pt. ikke påvirket af COVID-19.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på DKK 642.536, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 2.370.394.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		637.774	701.411
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.029.312	521.193
Resultat før finansielle poster		-391.538	1.222.604
Finansielle indtægter	1	3.020	0
Finansielle omkostninger	2	-373.267	-357.283
Resultat før skat		-761.785	865.321
Skat af årets resultat	3	119.249	-300.613
Årets resultat		-642.536	564.708
Overført resultat		-642.536	564.708
		-642.536	564.708

Balance 31. december 2020

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	30.544.075	31.490.739
Materielle anlægsaktiver		30.544.075	31.490.739
Anlægsaktiver i alt		30.544.075	31.490.739
Andre tilgodehavender		0	374.032
Periodeafgrænsningsposter		6.836	2.152
Tilgodehavender		6.836	376.184
Omsætningsaktiver i alt		6.836	376.184
Aktiver i alt		30.550.911	31.866.923

Balance 31. december 2020

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.320.394	2.962.930
Egenkapital		2.370.394	3.012.930
Hensættelse til udskudt skat		487.462	660.054
Andre hensættelser		173.772	148.408
Hensatte forpligtelser i alt		661.234	808.462
Gæld til realkreditinstitutter		17.387.293	17.381.255
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.387.293	17.381.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.608	245.963
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.489.216	9.876.220
Selskabsskat		53.343	61.845
Anden gæld		287.524	231.682
Deposita		282.299	248.566
Kortfristede gældsforpligtelser		10.131.990	10.664.276
Gældsforpligtelser i alt		27.519.283	28.045.531
Passiver i alt		30.550.911	31.866.923
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	2.962.930	3.012.930
Årets resultat	0	-642.536	-642.536
Egenkapital 31. december 2020	50.000	2.320.394	2.370.394

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	2.398.222	2.448.222
Årets resultat	0	564.708	564.708
Egenkapital 31. december 2019	50.000	2.962.930	3.012.930

Noter

	2020 DKK	2019 DKK
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3.020	0
	3.020	0
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	245.922	227.444
Andre finansielle omkostninger	127.345	129.743
Valutakurstab	0	96
	373.267	357.283
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	53.343	61.845
Årets udskudte skat	-172.592	238.768
	-119.249	300.613
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020		28.066.398
Tilgang i årets løb		82.648
Kostpris 31. december 2020		28.149.046
Værdireguleringer 1. januar 2020		3.424.341
Årets værdireguleringer		-1.029.312
Værdireguleringer 31. december 2020		2.395.029
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		30.544.075

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom er beliggende i København og består udeukkende af boliglejligheder.

Ejendommen er værdiansat til markedsværdi, baseret på en cashflow model, der bygger på prognoser for fremtidige pengestrømme, som ejendommen forventes at genere, planlagte investeringer og udviklingen i ledige lejemål. Beregningsgrundlaget er netto driftsindtægter for en periode på 25 år.

Stigningen i eksisterende huslejeindtægter (istandsættelser er ikke medregnet) skønnes at være mellem 1,5 procent og 2,0 procent årligt, samt en langsigtet ledighedsprocent på mellem 0 og 1 procent.

Forventet stigning i driftsomkostningerne er medregnet i cashflow modellen med 2 procent.

CAPEX er budgetteret 20 år frem og der forventes at skulle renoveres 3.071 tDKK i denne periode.

Diskonteringsrenten for ejendommen er fastsat på baggrund af den forventede langsigtete rente plus en risikopræmie. Risikopræmien refererer til markedsrisiko og ejendomsrelaterede risici baseret på placeringen af ejendommen samt udbud og efterspørgsel af lejligheder.

Vurderingerne for 2020 tager udgangspunkt i et afkastkrav på 3,2 procent.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.381.255	17.387.293	0	17.410.407
	17.381.255	17.387.293	0	17.410.407

Noter

6 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Akelius Bolig Holding ApS, som er administrationsselskab i forhold til sambeskatningern. Selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditselskabet har 1. prioritets pant i de respektive ejendomme for det på ejendommen tinglyste lån svarende til lånets nominelle værdi.

8 Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Akelius Zinnsgade 9 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og andre tilknyttede ydelser, som indregnes lineært over lejeperioden.

8 Anvendt regnskabspraksis**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

8 Anvendt regnskabspraksis**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

SOFIA AASVOLD

Bestyrelsesmedlem

On behalf of: Akelius

Serial number: 19730711xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2021-03-19 10:44:25Z



SOFIA AASVOLD

Direktør

On behalf of: Akelius

Serial number: 19730711xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2021-03-19 10:45:58Z



Thomas Winther Bang-Pedersen

Bestyrelsesmedlem

On behalf of: Akelius

Serial number: PID:9208-2002-2-125200949033

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-03-19 10:47:11Z



Bjarke Jaster Frederiksen

Bestyrelsesmedlem

On behalf of: Akelius

Serial number: PID:9802-2002-2-781239346581

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-03-21 08:07:15Z



Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

On behalf of: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serial number: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-03-21 20:11:35Z



Leiv Inge Synnes

Bestyrelsesmedlem

On behalf of: Akelius

Serial number: 19701231xxxx

IP: 51.124.xxx.xxx

2021-03-22 12:57:15Z



Bjarke Jaster Frederiksen

Dirigent

On behalf of: Akelius

Serial number: PID:9802-2002-2-781239346581

IP: 109.70.xxx.xxx

2021-03-23 07:46:32Z



This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>