

Akelius Holding 4 ApS

Nørre Voldgade 80, 2. sal, 1358 København K

CVR-nr. 38 41 37 67

Årsrapport for 2020

The logo for Akelius, featuring the word "Akelius" in a blue sans-serif font. The letter "e" is stylized with a red outline and a white fill.

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling 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 | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |
| Noter til årsrapporten | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Akelius Holding 4 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

Anna Sofia Aasvold

Thomas Winther Bang-Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Akelius Holding 4 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Akelius Holding 4 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 Holding 4 ApS
Nørre Voldgade 80, 2. sal
1358 København K

Telefon: +45 80 82 00 41

Hjemmeside: www.akelius.com/da

CVR-nr.: 38 41 37 67

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: København

Bestyrelse

Leiv Inge Synnes, formand
Anna Sofia Aasvold
Anna Sofia Aasvold
Thomas Winther 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 besiddelse af kapitalandele i datterselskaber, indirekte investering i fast ejendom, foretager udlån til koncernforbundne selskaber 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 31.662.427, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 111.816.794.

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 |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Resultat før finansielle poster | | 0 | 0 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | -31.636.066 | 17.405.897 |
| Finansielle indtægter | 1 | 0 | 1.657.182 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -9.691 | -1.666.724 |
| Resultat før skat | | -31.645.757 | 17.396.355 |
| Skat af årets resultat | 3 | -16.670 | -40.697 |
| Årets resultat | | -31.662.427 | 17.355.658 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | -13.792.403 | 13.792.403 |
| Overført resultat | | -17.870.024 | 3.563.255 |
| | | -31.662.427 | 17.355.658 |

Balance 31. december 2020

| | Note | 2020 DKK | 2019 DKK |
|--|------|--------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 4 | 112.206.337 | 43.842.403 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 112.206.337 | 43.842.403 |
| Anlægsaktiver i alt | | 112.206.337 | 43.842.403 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 23.044 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 6.374 | 7.438 |
| Tilgodehavender | | 6.374 | 30.482 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 6.374 | 30.482 |
| Aktiver i alt | | 112.212.711 | 43.872.885 |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 0 | 13.792.403 |
| Overført resultat | | 111.766.794 | 29.636.818 |
| Egenkapital | | 111.816.794 | 43.479.221 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 392.792 | 390.539 |
| Anden gæld | | 3.125 | 3.125 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 395.917 | 393.664 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 395.917 | 393.664 |
| Passiver i alt | | 112.212.711 | 43.872.885 |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomhedskapi- tal | Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|--|-------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 50.000 | 13.792.403 | 29.636.818 | 43.479.221 |
| Kocerntilskud | 0 | 0 | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Årets resultat | 0 | -13.792.403 | -17.870.024 | -31.662.427 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 50.000 | 0 | 111.766.794 | 111.816.794 |

| | Virksomhedskapi- tal | Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | I alt |
|--|-------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 50.000 | 0 | 26.073.563 | 26.123.563 |
| Årets resultat | 0 | 13.792.403 | 3.563.255 | 17.355.658 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 50.000 | 13.792.403 | 29.636.818 | 43.479.221 |

Noter

| | 2020 DKK | 2019 DKK |
|---|--------------------|-------------------|
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 0 | 1.657.182 |
| | 0 | 1.657.182 |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 9.691 | 1.666.724 |
| | 9.691 | 1.666.724 |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -6.374 | -7.438 |
| Årets udskudte skat | 23.044 | 48.135 |
| | 16.670 | 40.697 |
| 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2020 | 30.050.000 | 30.050.000 |
| Tilgang i årets løb | 100.000.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2020 | 130.050.000 | 30.050.000 |
| Værdireguleringer 1. januar 2020 | 13.792.403 | -3.613.494 |
| Årets resultat | -31.636.066 | 17.405.897 |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | -17.843.663 | 13.792.403 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 112.206.337 | 43.842.403 |

Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| <u>Navn</u> | <u>Hjemsted</u> | <u>Ejerandel</u> |
|-----------------------|-----------------|------------------|
| Akelius Duegården ApS | København | 100% |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Akelius Bolig Holding ApS, som er administrationselskab 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.

6 Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Akelius Holding 4 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

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

6 Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Akelius Holding 4 ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

6 Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 Reedt

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>