

Signers:

Name	Method	Date
Ejner Korsgaard Holst	NEMID	2021-03-18 17:32 GMT+1
Bjarne Jensen	NEMID	2021-03-18 19:01 GMT+1
Per Hellmers Gunslev	NEMID	2021-03-18 19:40 GMT+1
Ino Abraham Dimsits	NEMID	2021-03-18 21:11 GMT+1
Claus Jensen	NEMID	2021-03-19 05:22 GMT+1
Kim Simonsen	NEMID	2021-03-19 08:11 GMT+1
Thomas Hermann	NEMID	2021-03-22 12:33 GMT+1

**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

AKF Holding A/S
Bispevej 2
2400 København NV

Godkendt på selskabets
generalforsamling,
22. marts 2021

CVR-nr. 10363977

Dirigent:
Anders Lemvig

Årsrapport 2020



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Indhold

KORT FORTALT			
Brev fra direktøren	4	ORGANISERING	55
Status for året	6	Organisationen	56
Hoved- og nøgletal	8	Medlemmer af bestyrelse og direktion	
Regnskabsberetning	10	PÅTEGNINGER	
Året der gik	13	Ledelsespåtegning	58
		Den uafhængige revisors revisionspåtegning	59
SAMFUNDSANSVAR		KONCERNREGNSKAB	
Ansvarlig udlejer og arbejdsgiver	16	Resultatopgørelse	62
Bæredygtigt byggeri og ejendomme	19	Balance	63
		Egenkapitalopgørelse	65
OM AKF KONCERNEN		Pengestrømsopgørelse	66
Et indblik i AKF Koncernens historie og forretningsmodel	23	Noter	67
218.697 kvadratmeter bolig og erhverv i Danmark	24	MODERSELSKABSREGNSKAB	
Oversigt over ejendomme	25	Resultatopgørelse	80
Ejendomme	27	Balance	81
Projektudvikling	29	Egenkapitalopgørelse	83
Fondsinvesteringer	31	Noter	84
		ØVRIGT	
UDVIKLINGSPROJEKTER		Anvendt regnskabspraksis	90
Afsluttede projekter	34	Koncernoversigt	94
Igangværende projekter	37		
Kommende projekter	43		
		RISICI OG ROBUSTHED	
RISICI OG ROBUSTHED		Risikovurdering	47
Risikovurdering	47	Stresstest	48
Stresstest	48	Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer	52
Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer	52		



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Kort fortalt

Brev fra direktøren	4
Status for året	6
Hoved- og nøgletal	8
Regnskabsberetning	10
Året der gik	13



Nordens Søpark, Trekroner



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

BREV FRA DIREKTØREN

En fortsat vækstrejse

2020 har været et anderledes år. Et år præget af COVID-19, som har tvunget os ind i en ny hverdag med nye rutiner og udfordret mange af os både økonomisk, arbejdsmæssigt og socialt.

Heldigvis har vi i AKF Koncernen klaret os igennem krisen uden omfangsrige og alvorlige sygdomsbrud blandt vores medarbejdere. Det er i det store hele lykkedes os at operere normalt inden for alle vores forretningsområder, og kun vores fondsinvesteringer har for alvor været ramt af krisen. COVID-19 har således ikke betydet, at forretningen har stået stille. Tværtimod, er der gang i forretningen på alle områder, og vi har af samme grund kunnet byde 15 nye medarbejdere velkommen i årets løb. Vi oplever til stadighed en ekspansiv vækst, og med nyansættelser og udvidelse af de fleste af koncernens funktioner, er vi med 58 kompetente medarbejdere klar til at håndtere vores fortsatte udvikling og de udfordringer, de kommende år måtte bringe.

2020 har været endnu et imponerende år for AKF Koncernen. Vi har investeret i nye ejendomme for 46,5 mio. kroner, udviklet vores eksisterende

ejendomsportefølje, igangsat nye udviklingsprojekter til en samlet salgsværdi på mere end 2,7 mia. kroner, og givet nye tilsagn til fondsinvesteringer på 75 mio. kroner.

I 2020 har vi desuden færdiggjort og igangsat flere ejendomsprojekter. I Trekroner har vi, med færdiggørelsen af 113 studieboliger i Fællesskabet, afsluttet et for koncernen vigtigt kapitel i byen med udvikling af over 60.000 kvadratmeter bolig og erhverv, dækkende flere end 560 boliger, et lille lokalcenter, samt kontorer og klinikker. I Hillerød har vi færdiggjort opførelsen af 28 boliger på Skansevej, ligesom vi har påbegyndt opførelsen af 60 familieboliger på Slangerupgade i Hillerød by, som forventes indflytningsklar i 2021. 2020 har også været året, hvor vi påbegyndte byggeriet af 488 boliger, parkeringshuse og aktivitetshus i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester, samt taget første spadestik til 173 boliger fordelt på række- og kædehuse samt lejligheder i punkthuse og etageejendomme i Søbakkehusene i Nærheden i Hedehusene. Heraf vil samlet 160 boliger færdiggøres i 2021.

Økonomisk står vi stærkere end nogensinde før, og med et årsresultat på 316 mio. kroner før skat, kommer vi ud af 2020 med det bedste resultat i koncernens 33-årige levetid. Som administrerende direktør kan jeg derfor ikke være andet end meget tilfreds med årets resultat og den udvikling, vi som koncern har gennemgået.

Desværre er det ikke alle virksomheder, der er kommet lige så godt igennem 2020 som AKF Koncernen. Som udlejer har vi oplevet, at særligt vores erhvervslejere inden for oplevelsesøkonomien, hoteller og rejsebranchen har været og fortsat er meget hårdt ramt af de restriktioner, som COVID-19 har medført. Af samme grund er jeg stolt af, at vi, som den første udlejer i Danmark, tilbød vores hårdtrante erhvervslejere henstand i huslejen og dermed har været med til at hjælpe dem igennem en økonomisk krise.

Selvom COVID-19 har fyldt meget i årets løb, har der ligeledes været plads til andre fokusområder for koncernen. Bæredygtighed har været et stærkt fokus for os i 2020 og kommer ligeledes til at være det de kommende år. Vi har af samme grund



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

revideret vores bæredygtighedsstrategi, og vil blandt andet arbejde målrettet med at bidrage til FN's Verdensmål samt bæredygtigheds certificering af vores nye ejendomme. Vi ønsker at bidrage til den bæredygtige udvikling, ligesom bæredygtighed i byggeriet er en forudsætning for at fremtidssikre vores investeringer.

Set i lyset af COVID-19, er det, ligesom sidste år, svært at spå om, hvad næste år vil bringe. 2020 har dog lært os, hvor stærk og modstandsdygtig en organisation, AKF Koncernen er. Vi går derfor 2021 i møde fulde af forventning og gåpåmod.



Ino Dimsits
Administrerende direktør i AKF Koncernen



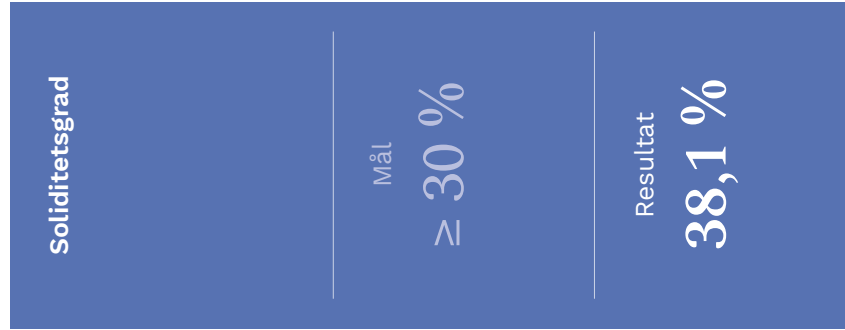
Dortheavej, København NV



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Status for året



*Se regnskabsberetning for uddybning



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

220,4

Koncernens omsætning,
mio. kr. i 2020

136,9

Koncernens driftsresultat,
mio. kr. i 2020

316,0

Koncernens resultat før skat,
mio. kr. i 2020

5,2

Koncernens balance,
mia. kr. i 2020

2,2

Koncernens egenkapital,
mia. kr. i 2020

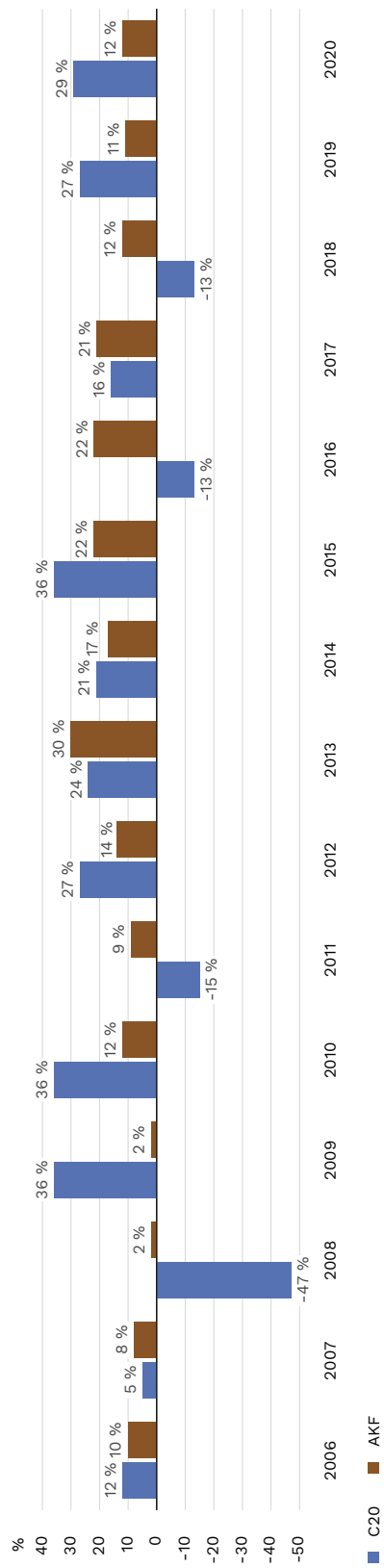
12,0 %

Forrentning af egenkapital
efter skat i 2020

Egenkapitalforrentningen

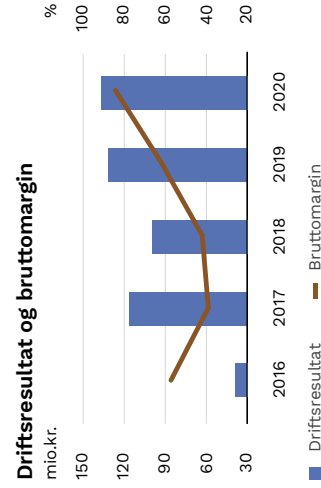
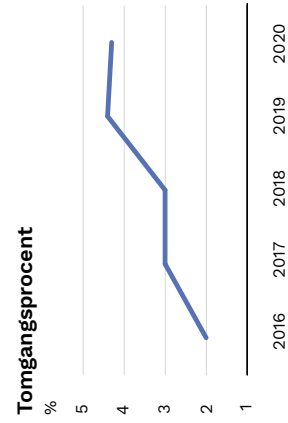
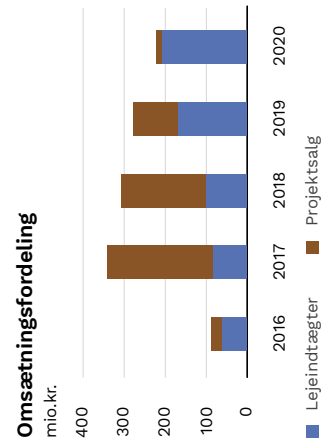
Fra 2006-2020

Totalafkast 2006-2020
C20 272% / AKF 648%



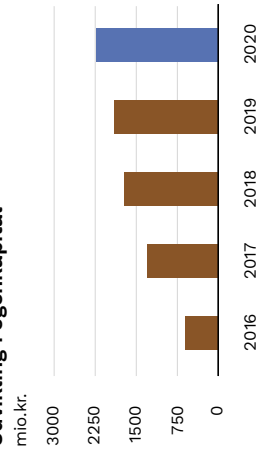
Hoved- & nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern
Hovedtal					
Nettoomsætning	220,4	277,0	305,7	347,3	93,8
Bruttoresultat	185,4	170,9	128,0	135,1	53,5
Driftsresultat	136,9	131,5	99,8	116,0	39,1
Resultat af finansielle poster	(8,0)	5,7	93,2	52,8	27,4
Resultat før dagsværdiregulering	129,0	137,2	193,0	168,7	66,5
Resultat før skat	316,0	239,4	187,7	204,3	133,9
Årets resultat	245,2	206,9	176,6	179,7	111,3
Nøgletal					
Bruttomargin	84,1%	61,7%	41,9%	38,9%	57,1%
Nettomargin	111,3%	74,7%	57,8%	51,7%	118,7%
Ejendomsresultat før skat	279,7	153,0	32,1	89,0	84,0
Projektresultat før skat	40,4	53,3	91,6	62,6	10,8
Fondsresultat før skat	21,5	47,5	76,5	68,1	52,2
Administrationsomkostninger før skat	-25,6	-14,4	-12,5	-15,4	-13,1
Antal FTE'er	53	47	35	23	17

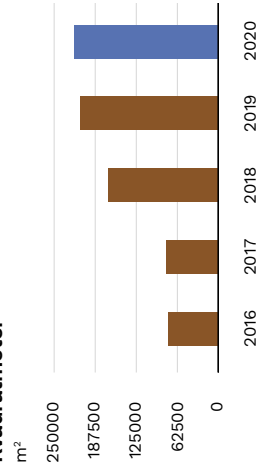


	2020	2019	2018	2017	2016
	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern	Koncern
	mio. kr.				
Hovedtal					
Samlede aktiver	5.173,0	4.333,4	3.636,9	2.419,4	1.590,8
Investeringsjendomme	3.906,8	3.605,4	2.713,4	1.441,1	1.177,2
Udviklingsprojekter	346,4	149,8	230,7	254,5	199,4
Samlet dagsværdiregulering af investeringsjendomme	187,0	102,2	(5,3)	35,6	67,4
Investering i materielle anlægsaktiver	340,4	662,1	716,3	524,3	319,3
Egenkapital	2.213,0	1.889,0	1.714,1	1.285,1	587,6
Udbetalt udbytte	20,0	20,0	20,0	20,0	9,0
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	27	107	7	54	19
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(392)	(560)	(426)	(180)	(268)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	469	433	318	105	72
Nøgletal					
Forrentning af egenkapitalen	12,0%	11,3%	11,8%	21,2%	22,0%
Soliditetsgrad	38,1%	40,8%	44,2%	47,3%	34,5%

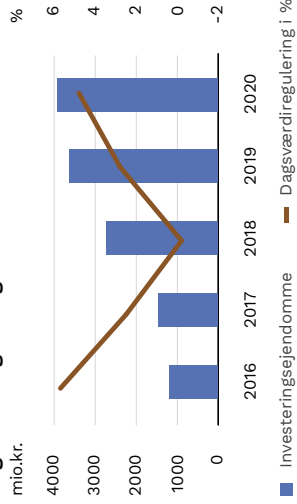
Udvikling i egenkapital



Kvadratmeter



Værdi af investeringsjendomme og dagsværdiregulering



REGNSKABSBERETNING

Et stærkt resultat midt i en global pandemi

På trods af at 2020 på mange måder har været et udfordrende år, har vi formået at komme ud af året med et flot resultat, som er væsentligt bedre end forventet.

Tilbagegang i omsætning skyldes, at udviklingsprojekter tilføjes egen portefølje frem for projektsalg

Vores omsætning består af to elementer; projektsalg og lejeindtægter. I 2020 har vi ikke færdiggjort projekter med henblik på videresalg, hvilket forklarer nedgangen i årets omsætning. Vi har solgt enkelte restlejligheder i Trekroner, men i hovedtræk er omsætningsudviklingen baseret på en større ejendomsportefølje og en gennemsnitlig højere leje pr. kvadratmeter. Den højere leje er et udtryk for, at færdiggjorte projekter og istandsættelse af eksisterende lejemål bidrager positivt til udviklingen af de gennemsnitlige lejepriser.

I 2019 udgjorde projektsalg 97,7 mio. kroner, mens salg af restlejligheder i 2020 udgør 11,6 mio. kroner.

Vores ejendomsportefølje er øget som følge af, at vi har færdiggjort udviklingsprojekterne Fællesskabet i Trekroner og Skansevej i Hillerød, samt købt investeringsejendommen Bygmestervej 2 i København NV. Fuldårseffekten af erhvervede investeringsejendomme og afsluttede udviklingsprojekter fra 2019 bidrager endvidere til vores udvikling i lejeindtægter.

Fællesskabet i Trekroner består af 113 studieboliger, mens Skansevej i Hillerød består af 28 lejligheder. De to færdige byggerier bidrager med årlige lejeindtægter for 10,4 mio. kroner og med 6.613 kvadratmeter til den samlede portefølje. I dag udgør porteføljen således 218.697 kvadratmeter.

Fuldårseffekten for 2019 relaterer sig særligt til lejligheder på Lysalléen i Trekroner, to kontorejendomme beliggende på Bygmestervej 5 i København NV og Kirkebjerg Parkvej i Brøndbyvester, samt logistik ejendommen på Avedøreholmen i Hvidovre.

Det bedste resultat i koncernens historie

Driften og resultatet af vores ejendomsportefølje har kun i mindre grad været påvirket af COVID-19. Påvirkningen har primært været relateret til henstandsaftaler med erhvervslejerne samt enkelte tab. Omvendt har vi set et generelt stigende boligmarked, hvilket har haft en positiv indvirkning på årets værdireguleringer. Vi har i 2020 måttet udskyde visse vedligeholdelsesprojekter, hvilket ligeledes har positiv effekt på indtjeningen.

Resultatet af fondsinvesteringer har i høj grad været påvirket af COVID-19. De fonde, som vi har investeringer i, har oplevet en væsentlig indvirkning af COVID-19-restriktioner og har, som følge heraf, reguleret værdien af aktiverne. Vi betragter dette som et ekstraordinært år.

Vi har pr. den 30. december 2020 erhvervet Arbejdernes Landsbanks aktieposition på 10,95 % af kapitalen i AKF Invest CPH A/S, hvor majoriteten af vores fondsinvesteringer foretages. AKF Invest CPH A/S er herefter et fuldt ejet datterselskab under AKF Koncernen. Købet af aktieposten påvirker



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

vores frie likviditet negativt i slutningen af året med 58,8 mio. kroner. Vi sigter mod til enhver tid at have 100 mio. kroner i fri likviditet, eksklusiv øremærkede investeringer. Pr. den 31. december 2020 udgjorde den frie likviditet 30,1 mio. kroner, idet 230 mio. kroner af koncernens likvider er øremærket investeringer i logistikejendomme. Disse er indskudt i forbindelse med kapitaludvidelsen af AKF Logistik, som beskrevet nedenfor. Vi vil i starten af 2021 få frigivet 150-200 mio. kroner fra til-lægsbelåning i eksisterende ejendomme, som skal sikre likviditet til koncernens udviklingsprojekter i de kommende år.

Da vi fortsat oplever en øget aktivitet, har vi i 2020 ansat 15 nye medarbejdere, således at vi kan imødegå den stadig større ejendomsportefølje og de heraf afledte opgaver, samt højne kvaliteten og afværge risici i koncernen. Ansættelserne driver naturligvis en væsentlig stigning i personaleomkostninger og deraf afledt udviklingen i administrationsomkostninger.

Årets værdireguleringer er påvirket af tre forhold; løbende værdistigning, færdiggørelse af udviklingsprojekter til egen portefølje samt OMK-ejendomme på baggrund af BRL §5.2. I indeværende år har konjunkturdrevne værdistigninger overgået implikationerne fra §5.2-indgrebet.

Aktiver er forøget med 839 mio. kroner
Balancesummen er steget fra 4,3 mia. kroner til 5,2 mia. kroner. Udviklingen skyldes den før-omtalte ny erhvervede investeringsejendom, de færdiggjorte og igangværende udviklingsprojekter samt etablering af AKF Logistik. AKF Logistik er et eksisterende selskab, som i 2020 blev kapitalforhøjet med 310 mio. kroner, hvoraf AKF Koncernens ejere er kommet med likvider for 229 mio. kroner. Midlerne, der er indskudt i AKF Logistik, skal i det kommende år investeres i nye logistikejendomme. Tegningen er sket på baggrund af dagsværdier af AKF Logistiks aktiver. AKF Logistik ejes nu af AKF Koncernen med 51 % og koncernens store aktionærer med 49 %.

Stigning i likvider for 2020 udgør 104,5 mio. kroner. Der er i indeværende år brugt 407,5 mio. kroner på nye udviklingsprojekter, moderniseringer og nye investeringsejendomme. De væsentligste projekter under udførelse er:

- Søbakkehusene i Nærheden i Hedehusene (salgsprojekt og derfor indregnet under varebeholdninger)
- Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester
- Slangerupgade i Hillerød

Der er i 2020 investeret for yderligere 47 mio. kroner i investeringsfonde, hvor udbyttet fra salg af porteføljeselekskaber i de investerede fonde har udgjort 6,3 mio. kroner.

Der blev i 2020 optaget realkreditlån for 575 mio. kroner, hvor indfrielse af byggelån og afdrag på eksisterende gæld udgør 245 mio. kroner. Størstedelen af refinansieringen er knyttet til færdiggørelsen af Fællesskabet i Trekroner og Skansevej i Hillerød. Samtidig er udbetalingen af realkreditlånet for Lysalléen i Trekroner, som blev færdiggjort i 2019, gennemført i 2020. Den førromtalte kapitalforhøjelse i AKF Logistik bidrager desuden med 166,6 mio. kroner.

Forventninger til 2021: Et startskud til flere større projekter

I 2021 forventes første etape af vores udviklingsprojekter Søbakkehusene i Nærheden og Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester færdiggjort. Færdiggørelsen bliver startskuddet på en række udviklingsprojekter, som i de kommende år vil have væsentlig betydning for både resultat og udvikling i koncernens balancesum. Projektet Søbakkehusene i Nærheden udvikles til projektsalg, og første etape består af 24 rækkehusene. Vi oplever allerede nu stor interesse for projektet. Projektet Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester er i overvejende grad et boligprojekt, hvor vi selv vil beholde hovedparten af boligerne til udlejning. Udover de to anførte etaper i Nærheden og Brøndbyvester, vil vi i 2021 endvidere færdiggøre to kontorhuse på Dortheavej, en lagerhal på Avedøreholmen i Hvidovre samt 60 boliger på Slangerupgade i Hillerød. Resultatet af færdiggjorte udviklingsprojekter forventes i intervallet 40-50 mio. kroner.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Vores investeringsejendomme forventes at bidrage med et resultat før skat og værdireguleringer på 110-120 mio. kroner. Der er i denne vurdering medtaget en svagt stigende tomgangskvotient, samt udskudte vedligeholdelsesprojekter.

Vi forventer, at vi vil se en normalisering af vores fondsresultater i 2021 og forventer således et resultat på ca. 45 mio. kroner.

Det samlede resultat for koncernen før skat og løbende værdireguleringer for eksisterende ejendomme for 2021 forventes i intervallet 175-225 mio. kroner, og balancesummen forventes at udgøre ca. 5,6 mia. kroner.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt væsentlige begivenheder af betydning for årsrapporten efter balancedagen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3



Året der gik

JANUAR

Investeringsstilsagn på 50 mio. kroner

AKF Koncernen giver investeringsstilsagn på 50 mio. kroner til fonden Axcel VI

Investering i Salfarm

AKF Koncernen investerer i Salfarm via Industri Udvikling IV

Salg af Nordisk Company

AKF Koncernen sælger Nordisk Company via Industri Udvikling III

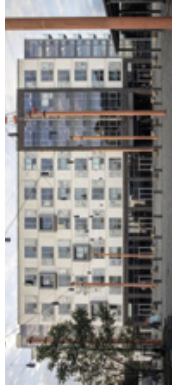
100 % ejerskab af A/S Dansk Erhvervsinvestering

AKF Koncernen erhverver de resterende aktier i datterselskabet A/S Dansk Erhvervsinvestering

FEBRUAR

Studieboliger klar til indflytning i Trekroner

Studerende flytter ind i 113 færdigbyggede studieboliger i Fællesskabet i Trekroner



MARTS

Ny HR-chef

Louise Olrik-Andersen tiltræder som HR-chef

Ny PR- og kommunikationschef

Dea Lyng tiltræder i nyoprettet stilling som PR- og kommunikationschef

Byggeri i Hillerød igangsættes

Byggeriet af 60 boliger på Slangenrupgade i Hillerød igangsættes

APRIL

Investering i SuperOffice

AKF Koncernen investerer i SuperOffice via Axcel VI

MAJ

Byggeri i København NV igangsættes

Byggeriet af to kontordomiciler på Dortheavej i København NV igangsættes

Byggeri i Brøndbyvester igangsættes

Byggeriet af de første 82 boliger i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester igangsættes



JUNI

Ny kvalitetschef

Jens Christian Christensen tiltræder i nyoprettet stilling som kvalitetschef

Totalterprisekontrakt med CASA

AKF Koncernen indgår totalentreprisekontrakt med CASA om Søbakkehusene i Nærheden

Køb i Hvidovre

AKF Koncernen køber Kløverprisvej 4-6 i Hvidovre

Penthouselejligheder klar til indflytning i København N

Lejere flytter ind i nyrenoverede penthouselejligheder på Nørrebrogade 122-124 i København N

Køb i Hvidovre

AKF Koncernen køber Hvidovrevej 92 i Hvidovre



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

JULI**Køb i København NV**

AKF Koncernen køber Bygmestervej 2 i København NV

Investering i AddPro

AKF Koncernen investerer i AddPro via Axcel VI

Investering i STØTEK

AKF Koncernen investerer i STØTEK via Industri Udvikling V

AUGUST**Ny CFO**

Ann-Sofie Østberg Bjergby tiltræder i nyoprettet stilling som CFO

Rejsegilde i Hillerød

Rejsegilde på boligbyggeri på Skansevej 89 i Hillerød

**SEPTEMBER****Boliger klar til indflytning i Hillerød**

Lejere flytter ind i 28 færdigbyggede boliger på Skansevej i Hillerød

Ny ejendomschef

Nikolaj Carlsson tiltræder som ejendomschef

Erhvervslejemål færdiggjort og udlejet

1.170 kvadratmeter nystandsatte erhvervslejemål på Lindgrens Allé 9 i København S færdiggøres og udlejes til Blazar Capital og North Q

Køb i Hvidovre

AKF Koncernen køber Hæderdalsvej 2A i Hvidovre

Første spadestik i Nærheden

Første spadestik til 173 ejerboliger i Søbakkehusene i Nærheden

Investering i Brunsgaard A/S

AKF Koncernen investerer i Brunsgaard A/S via det associerede selskab Licuno

OKTOBER**Investeringstilsagn på 25 mio. kroner**

AKF Koncernen giver investeringstilsagn på 25 mio. kroner til fonden Dansk Vækstkapital III

Investering i Currentum

AKF Koncernen investerer i Currentum via Axcel VI

NOVEMBER**Ny chefjurist**

Niklas Stentoft Klug tiltræder i nyoprettet stilling som chefjurist

Byggeri i Hvidovre igangsættes

Byggeriet af lagerhal på Avedøreholmen 95 i Hvidovre igangsættes

Investeringer via Axcel VI

AKF Koncernen investerer i TeamVikaren/PersonaleBørsen, Protimp og Moment via Axcel VI

DECEMBER**Kontorejendom udlejet**

3.500 kvadratmeter kontorejendom på Dortheavej i København NV udlejes til Hobbii med indflytning den 2. juni 2021

**100 % ejerskab af AKF Invest CPH A/S**

AKF Koncernen køber Arbejdernes Landsbanks aktieposition på 10,95% af kapitalen i AKF Invest CPH A/S, og ejer herefter 100% af selskabet

Investering i ferm LIVING

AKF Koncernen investerer i ferm LIVING via Maj Invest 5

Investering i Luxplus

AKF Koncernen investerer i Luxplus via CataCap II



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Samfunds- ansvar

Ansvarlig udlejer og arbejdsgiver
Bæredygtigt byggeri og ejendomme

16

19

15

Nordens Søpark, Trekroner



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Ansvarlig udlejer og arbejdsgiver

Vi ser med stor begejstring, at interessen for ansvarlig og bæredygtig virksomhedsdrift generelt er steget i de senere år. I AKF Koncernen tager vi ansvar for at bidrage til denne positive udvikling. Det gælder både i forhold til at tage hånd om miljøet og det samfund, vi er en del af, men ligeledes at sikre at vi handler på transparent og ordentlig vis overfor både vores lejere, kunder, samarbejdspartnere og medarbejdere. Af samme grund har vi udarbejdet ESG-nøgletal og -mål, samt tiltag vedrørende koncernens miljømæssige, sociale og ledelsesmæssige påvirkning.

Miljøpåvirkning

Miljøpåvirkning

Den væsentligste risiko vedrørende miljø og klima er risikoen for, at vores ejendomme, herunder driften heraf, påvirker miljøet negativt, f.eks. ved brug af materialer og løsninger, der har eller kan medføre negativ påvirkning af miljøet. Vi arbejder løbende med at forbedre vores miljøpåvirkning og sikre, at vi både ved nybyggeri og i renovering af vores eksisterende ejendomsportefølje skaber en høj grad af energieffektivitet. Vi vurderer, at vores indsats har bidraget positivt til miljø og klima i AKF Koncernen i 2020.

Environmental - miljødata	Enhed	2020 Kortlægning	2021 Målsætning
Ejendomme med energimærke A	% af koncernens ejendomskvadratmeter	12	20
Ejendomme med energimærke B	% af koncernens ejendomskvadratmeter	33	34
Ejendomme med energimærke C	% af koncernens ejendomskvadratmeter	23	24
Ejendomme med energimærke D	% af koncernens ejendomskvadratmeter	16	17
Ejendomme med energimærke E	% af koncernens ejendomskvadratmeter	4	4
Ejendomme med energimærke F	% af koncernens ejendomskvadratmeter	0	1
Ejendomme med energimærke G	% af koncernens ejendomskvadratmeter	0	0
Ejendomme uden energimærkning	% af koncernens ejendomskvadratmeter	10	0

Social - sociale data	Enhed	2020 Kortlægning	2021 Målsætning
Medarbejdere	Antal	58	64
Kønsfordeling blandt medarbejdere	% kvindelige medarbejdere	39	40-60
Kønsfordeling blandt mellemledere	% kvindelige mellemledere	33	40-60
Kønsfordeling blandt øverste ledelse	% kvinder i øverste ledelse	50	40-60
Studenter, praktikanter, trainees og elever	%	5	>5
Medarbejderomsætning	%	11	10-20
Sygefravær	%	1,9	2
Kursusdage pr. medarbejder	Dage i gennemsnit	2	2
Tilfredshed blandt boliglejere	Score fra 1-5	3,6	4
Tilfredshed blandt erhvervslejere	Score fra 1-5	n.i.	4
Fraflyttede lejere	%	9	<15

Governance - ledelsesdata	Enhed	2020 Kortlægning	2021 Målsætning
Kønsfordeling i bestyrelse	% kvindelige medlemmer	0	>10
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	95	>90
Forskel fra højeste til medianløn i koncernen	Gange	4	<6
It-sikkerhedsgennemgang	Antal	1	1



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Bæredygtigt byggeri og ejendomme

For beskrivelse af koncernens tilgang til bæredygtighed i vores byggeri og ejendomme, henvises til side 19.

Energimærkning af ejendomme

Vi har kortlagt vores ejendommers energimærkninger (se miljødata). I det kommende år vil vi kortlægge de af vores ejendomme uden energimærkning. Endvidere vil vi udarbejde en strategi for de af vores ejendomme med dårligst energimærkning, herunder potentialer for realiserbare energibesparelser og således reduktion af CO₂-udledning.

Grønne investeringer

Vi investerer aktivt i grønne teknologier internt såvel som eksternt via fondsinvesteringer, som skal sikre en effektiv og miljømæssig omstilling i byggebranchen. Dette gøres for at støtte den grønne udvikling, samt for at få adgang til ny teknologi og viden, og optimere vores interne drift og effektivitet. Desuden ses vores grønne investeringsstrategi som et vigtigt led i ambitionen om at være med til at bidrage til FN's Verdensmål.

Social påvirkning

Medarbejdertrivsel og -udvikling

Vores medarbejdere er vores vigtigste ressource, og vi er meget optagede af at skabe en god arbejdsplads, hvor trivsel og udvikling er i fokus. Vores medarbejdere er alle enten dækket af en

kollektiv overenskomst eller en individuel aftale, og vi tilbyder løbende alle vores medarbejdere uddannelse for at sikre den enkeltes faglige udvikling. Vi oplever til stadighed en ekspansiv vækst og øget aktivitet. Af samme grund arbejder vi målrettet for at modvirke stress, og igangsætter løbende initiativer, der skal ruste ledelse og medarbejdere til sammen at skabe et godt psykisk arbejdsmiljø. Vi vurderer, at vores indsats i 2020 har bidraget positivt til arbejdsmiljøet i AKF Koncernen.

Mangfoldighed og ligestilling

Mangfoldighed og ligestilling er grundlæggende principper i AKF Koncernen. Vi lægger stor vægt på, at vores medarbejdere omgås hinanden med respekt og ligeværdighed, uanset forskelligheder, ligesom vi giver plads til forskellige personlige præferencer, nationaliteter og kulturer. Vi betragter mangfoldighed som en styrke og mener, at medarbejdere med forskellig baggrund, personlighed og kompetencer sammen kan inspirere hinanden og bidrage til en positiv udvikling af koncernens forretning. Vi stræber derfor efter en balanceret medarbejdersammensætning for så vidt angår køn og alder, ligesom vi går ind for ligestilling i relation til etnicitet, tro, seksuel orientering, kultur, uddannelse og andre personlige forhold og præferencer.

I understøttelsen af mangfoldighed i koncernen, lægger vi særligt vægt på at skabe lige muligheder for begge køn. Konkret søger vi at øge andelen af det underrepræsenterede køn i ledelsen, blandt

andet ved nyansættelser, hvor vi tilstræber, at der som minimum er én person af hvert køn blandt de sidste tre kandidater i rekrutteringsprocessen. Resultatet af indsatsen er, at kønsfordelingen samlet set i den øverste ledelse og mellemledergruppen er henholdsvis 50% og 30% ved udgangen af 2020. Det er vores ambition og forventning, at vi i takt med væksten i koncernen, vil øge fokus på området i de kommende år.

AKF Koncernens bestyrelse har pt. ingen kvindelige bestyrelsesmedlemmer. Det er dog målsætningen, at bestyrelsen på lige fod med den øvrige stab repræsenterer mangfoldighed og ligestilling blandt køn. Det er derfor ønsket at få minimum en kvinde i bestyrelsen inden for de kommende to år. Vi søger løbende efter den rette kandidat, men har ikke på nuværende tidspunkt desværre ikke været i stand til at indfri vores målsætning.

Uddannelse af næste generation

Vi ønsker at tage ansvar for uddannelse af næste generation. Vi ansætter derfor løbende elever, praktikanter, studentermedhjælpere og trainees i forskellige dele af organisationen, og vi opfordrer til, at de entreprenører, vi samarbejder med, ligeledes har elever, praktikanter og lærlinge ansat. Dette er et fokus, vi vil fastholde de kommende år.

Lejertilfredshed

Det er vores mål at sikre en høj lejertilfredshed. Vores lejere skal opleve AKF Koncernen som en



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

professionel udlejer, der løbende tilpasser sig deres ønsker og behov, samt forstår vigtigheden af et altid velfungerende lejemål. For at sikre os, at vores lejere er tilfredse med vores service og boliger, foretager vi løbende monitorering gennem tilfredshedsundersøgelser. Disse giver os indsigt i konkrete kundeforhold og tendenser, og muliggør igangsættelse af indsatser, der kan være med til at øge tilfredsheden blandt vores lejere yderligere. Internt måler vi udsving i den procentuelle andel af fraflyttede lejere og den gennemsnitlige lejeperiode.

Kundetilfredshed

Ved salg af koncernens projektboliger er det vigtigt, at vores kunder får en professionel og tryk behandling. Vi ønsker at tage hånd om vores kunder i hele salgsprocessen. Af samme årsag arbejder vores kvalitetsafdeling med at sikre så få mangler som muligt ved aflevering, og efterfølgende en hurtig og smidig mangeludbedring samt en kompetent dialog med vores købere. Vi har i 2020 ikke solgt nogle projektboliger, hvorfor kundetilfredsheden ikke fremgår i oversigten over ESG-nøgletal.

Ledelsespåvirkning

Forretningsetik

Med ordentlighed som fundament for vores virke, opererer vi inden for rammerne af anerkendte, politiske spilleregler, og vi forsøger altid at finde

fornuftige forhandlingsløsninger, hvis der skulle opstå uoverensstemmelser. I koncernen har vi nedfældet et etisk kodeks samt en gavepolitik, der er styrende for vores måde at arbejde på og indgå i samarbejder med vores leverandører. Dette er med til at forebygge risikoen for korruption og bestikkelse.

Whistleblower-ordning

I 2018 oprettede vi en whistleblower-ordning, der sikrer, at vores medarbejdere har de rette muligheder for at rapportere om eventuelle mistænkelige forhold og krænkende adfærd. I sådanne tilfælde rettes direkte kontakt til koncernens bestyrelsesformand. I indeværende år har der ikke været henvendelser gennem whistleblower-ordningen, ligesom vi ikke er bekendte med overtrædelser vedrørende korruption og bestikkelse i koncernen.

Ansvarlige investeringer

Vi har ikke direkte indflydelse på de underliggende virksomheder, som vi via fonde investerer i. Vores ansvarlighedsfokus er derfor rettet mod fonde, som vi overvejer og har investeret i. Vi lægger vægt på, at de fonde, vi investerer i, har en tilstrækkelig samfundsansvarlig tilgang til deres investeringer, idet vi ønsker at skabe vækst og afkast på et etisk og samfundsansvarligt grundlag. Vi modtager årligt ESG-rapportering fra fondenes porteføljeselskaber. Herudover holder de fonde, som vi er investeret i, os underrettet, hvis en væsentlig problemstilling måtte opstå i fonden eller et porteføljeselskab.



Lærkeparken og Skansevej, Hillerød



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Bæredygtigt byggeri og ejendomme

Vi ønsker at bidrage til udviklingen af et bæredygtigt samfund, ligesom vi betragter bæredygtighed i vores ejendomme som en måde at fremtidssikre vores ejendomsværdier. Bæredygtighed indgår af samme grund i koncernens strategi, og vores bæredygtighedsudvalg arbejder aktivt for at udbrede bæredygtighed i hele koncernen og vores arbejde.

I arbejdet med ejendomme og byggeri er der mange måder at tilstræbe bæredygtige løsninger. Vi arbejder særligt med FN's Verdensmål samt bæredygtigheds certificeringsordningen DGNB. Begge ordninger skal ses som redskaber, der gør det muligt at måle og dokumentere vores bæredygtighedsindsatser.

Indsatser og Verdensmål

Byggeri og ejendomsdrift påvirker flere af FN's Verdensmål, men vores hovedfokus ligger særligt på at bidrage positivt til Verdensmål 3, 7, 8, 11, 12 og 13.

SUSTAINABLE
DEVELOPMENT
GOALS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Bæredygtigheds-certificering

Fra 2021 vil vi som udgangspunkt certificere alle vores udviklingsprojekter gennem den anerkendte bæredygtigheds-certificeringsordning DGNB. DGNB-certificeringen tager afsæt i kriterier om miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed, der tilsammen sikrer en balanceret vægtning mellem de tre bæredygtigheds-kriterier i byggeriet.

Vi arbejder med certificeringsordningen på tværs af hele byggeriets værdikæde fra udvikling, hvor vi skaber vores projekter, til udførelse, hvor vi realiserer vores byggerier, og ikke mindst til anvendelse og drift.

I 2021 færdiggør vi vores første DGNB-certificerede kontorbyggeri på Dorteavej i København NV, ligesom vi fortsætter certificeringsprocessen af Grønnebro i Hvidovre, dele af Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester samt Frederiksborgvej i København NV.



Byggeri med fokus på fællesskab og plads til alle

Generelt gælder det for alle vores udviklingsprojekter, at de består af en blanded sammensætning af boligtyper samt fælles uderum med offentlig adgang. Dette giver plads til en diversificeret beboersammensætning, ligesom åbenheden integrerer projekterne i lokalområdet.

Vi sætter en dyd i at bidrage til skabelsen af fællesskaber i de ejendomme og arealer, som vi besidder. Fællesskaber, som kan øge sammenhold, nærvær, trivsel og trykthed i vores boligområder. Af samme grund arbejder vi med fællesskab som omdrejningspunkt i flere af vores udviklingsprojekter.

Med Fællesskabet i Trekroner har vi opført studieboliger med de bedste rammer og betingelser for, at fællesskabet mellem de studerende kan opstå. De mange fællesfaciliteter som spisesal, køkken, lounge, vaskeri og studierum, muliggør uformelle møder,



Genbrug og genanvendelse af materialer

Vi vurderer potentialet for genbrug og genanvendelse af materialer ved vores større udviklings- og renoveringsprojekter. Som eksempel benytter vi i vores igangværende byggeri på Dorteavej i København NV genbrugsmursten. Det højner byggeriets bæredygtighed, ligesom det sikrer, at bebyggelsen passer ind i de omkringliggende omgivelser. I Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester, der omfatter en større nedrivning, genanvender vi knust beton fra områdets eksisterende konstruktioner til opfyld under vejbelægning, mens træstammer fra grunden vil indgå i de fremtidige naturlegepladser. Gamle betonrelieffer fra de nedrevne industribygningers facader vil desuden kunne genfindes i det færdige byggeri, og vil på denne måde være med til at fortælle historien om det industrivarter, som Kirkebjerg Søpark bygger på.



Vedvarende energi og forbrug

I udvikling af vores ejendomme vurderer vi løbende muligheden for egenproduktion af vedvarende energi, såsom solceller. Vi har f.eks. etableret solceller på vores boliger på Skansevej i Hillerød og Lysallén i Trekroner, samt vores kontorbyg-geri på Dortheavej i København NV. Generelt gælder det desuden, at vi gør brug af energi- og vandbesparende armaturer og styring samt hårde hvidevarer med lavt energiforbrug i vores udviklingsprojekter.

Vi måler endvidere energiforbruget på vores byggepladser. På denne måde kan vi løbende optimere vores byggeprocesser og således reducere vores energiforbrug mest muligt.



Trygge boligområder

Vi har fokus på, at det skal være trygt at færdes i og omkring vores ejendomme. Det betyder, at vi undgår blinde, inaktive og visuelt tilfældige facader og vinkler i vores byggerier, ligesom vi sørger for tryghedsskabende belysning ved ejendomme, veje og stier. I flere af vores udviklingsprojekter forsøger vi endvidere at minimere biltrafikken nær boligerne, således at forældre trygt kan lade deres børn lege i udemiljøerne.



Ansvarlige samarbejdspartnere

Vi betragter den væsentligste risiko vedrørende menneskerettigheder at være risikoen for diskrimination, herunder overholdelse af sociale klausuler. Generelt er vi meget optagede af, at hverken kunder, medarbejdere, entreprenører eller disses medarbejdere og samarbejdspartnere skal føle sig diskriminerede. Af samme grund, er det et krav, at vores entreprenører overholder danske overenskomster, ligesom vi ikke accepterer social dumping i de aktiviteter, vi deltager i. Af samme grund indeholder alle kontrakter mellem AKF Koncernen og vores entreprenører sociale klausuler om dansk overenskomst med kædeansvar. Vores entreprenører er bekendte med, at overtrædelse kan medføre ophør af kontrakter uden yderligere varsel. Vi følger op på de kontraktmæssige forpligtelser gennem løbende stikprøvekontroller og gennem samarbejde med respektive faglige organisationer, der ligeledes besøger vores byggepladser. Vi har i 2020 ikke fundet anledning til at betvivle overholdelse af vores kontrakters klausuler om dansk overenskomst og kædeansvar.



Indeklima

Når vi udvikler ejendomme, lægger vi stor vægt på et godt indeklima for vores beboere og brugere. Af samme grund vælger vi gode, sunde og bæredygtige materiale til vores bolig- og erhvervsjendomme. Vi stiller krav om mærkning til ejendommenes indvendige overflader og inventar. Det gælder f.eks. krav om Svanemærket maling og FSC- eller PEFC-mærkede gulve. Endvidere benytter vi vinduer med såkaldte lydsluser, der reducerer udefrakommende støj, samt lydabsorberende lofter, der ligeledes bidrager til det sunde og gode indeklima.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Om AKF Koncernen

Et indblik i AKF Koncernens historie og forretningsmodel	23
218.697 kvadratmeter bolig og erhverv i Danmark	24
Oversigt over ejendomme	25
Ejendomme	27
Projektudvikling	29
Fondsinvesteringer	31



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Vi skaber morgendagens rammer for familie- og arbejdsliv

AKF Koncernen er et ejendoms-, projektudviklings- og investeringselskab, der udvikler og driver erhvervs- og boligejendomme, samt investerer i danske virksomheder.

AKF Koncernen blev stiftet af en række af Danmarks ledende fagforeninger samt AKF Fonden i 1986, og havde på daværende tidspunkt til formål at støtte, oprette, finansiere og udvikle kooperative selskaber.

Koncernen fungerede i en årrække som en relativt passiv aktionær i netop de kooperative selskaber. I 2003 blev det imidlertid besluttet, at koncernen skulle spille en mere aktiv rolle i de selskaber, som koncernen var medejer af. Således udviklede AKF Koncernen sig til en egentlig ejendomskoncern.

I dag koncentrerer vi os særligt om køb og udvikling af ejendomme med fokus på den langsigtede investering. Vores ejendomsporteføje består hovedsageligt af boliger til den almindelige lønmodtager, samt en alsidig erhvervslemålsporteføje.

Vores ambition er at skabe moderne og attraktive ejendomme, der faciliterer det gode og nemme familieliv, og som sætter rammerne for vores erhvervsunders vækst og udvikling.

Vi fokuserer på stabile resultater og en solid økonomi, der kan sikre vores fortsatte vækst og fremgang. Vores mulighed for at veksle mellem udvikling af ejendomme, ejendomsdrift og investering i nye ejendomme medvirker til, at vi er godt rustet til eventuelle forandringer i markedet.

Foruden ejendomme er vi engagerede i en række investeringsfonde, der primært investerer i danske produktions- og servicevirksomheder. Gennem vores investeringer ønsker vi at være med til at udvikle danske arbejdspladser, hvorfor vi investerer via kapitalfonde med danske rødder og islæt.

Vores historie stiller store forventninger til den måde, vi driver vores forretning på. Vi er fokuserede på den langsigtede lønsomhed, og ønsker derfor ikke at give os i kast med kortsigtede løsninger, blot for at opnå en hurtig gevinst. Når vi bygger

og istandsætter, foregår det med øje for at skabe ejendomme af høj kvalitet gennem dygtigt håndværk og spændende arkitektur.

Danmarks vækstområder har til stadighed brug for gode og attraktive boliger og erhvervslokaler, der kan danne ramme om en tryk og god hverdag for almindelige mennesker og arbejdspladser. Vi har gjort netop dette til kernen i vores forretning. Vi tager derfor ansvar for at bygge ejendomme, som både visuelt og kvalitetsmæssigt er nogle, som man kan bo, leve og arbejde i, i mange år frem.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

218.697 kvadratmeter bolig og erhverv i Danmark

I AKF Koncernen har vi ejendomme i hele Danmark, dog særligt koncentreret i Storkøbenhavn og vækstområder på Sjælland. I alt besidder vi ca. 220.000 kvadratmeter bolig og erhverv fordelt på 56 ejendomme, heraf er ca. 11.000 kvadratmeter tilføjjet i 2020.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Oversigt over ejendomme

Ejendom	Postnummer	Ejendomsstype	Formål	Købsår/ færdiggørelsesår	Kvadratmeter
Reventlowsgade 14	1651 København V	Blandet ejendom	Investeringssejendom	2015	3.846
Ewaldsgade 3-5	2200 København N	Kontor	Investeringssejendom	2007	2.939
Hermodsgade 3	2200 København N	Butik/kontor	Investeringssejendom	2012	1.733
Nørrebrogade 122-124	2200 København N	Blandet ejendom	Investeringssejendom	2016 / 2020	3.215
Sankt Hans Gade 32	2200 København N	Blandet ejendom	Investeringssejendom	2016	914
Thorsgade 61-63	2200 København N	Kontor	Investeringssejendom	2018	5.991
Amagerbrogade 92	2300 København S	Blandet ejendom	Investeringssejendom	2007	2.302
Lindgreens Allé 9	2300 København S	Kontor	Investeringssejendom	2018	2.309
Frederiksborgvej 59	2400 København NV	Butik/kontor	Udviklingssejendom	2018	5.300*
Bispevej 2, AKF Koncernens domicil	2400 København NV	Kontor	Investeringssejendom	2016	2.124
Dortheavej 8-12	2400 København NV	Kontor	Udviklingssejendom	2017 / 2021	8.457*
Rentemestervej 17	2400 København NV	Uddannelse	Investeringssejendom	2018	2.583
Bygmestervej 5	2400 København NV	Kontor	Investeringssejendom	2019	3.935
Hulgårds Have	2400 København NV	Bolig	Investeringssejendom	2017	4.393
Frederikssundsvej 13	2400 København NV	Blandet ejendom	Investeringssejendom	2016	1.071
Tranevej 16-20 og Glentevej 70A-70B	2400 København NV	Kontor	Investeringssejendom	2018	4.667
Glentevej 47	2400 København NV	Kontor	Investeringssejendom	2018	3.889
Bygmestervej 2	2400 København NV	Blandet ejendom	Investeringssejendom	2020	3.070
Farverland 3-5	2600 Glostrup	Lager	Investeringssejendom	2008	14.150
Nygårds Plads 21-29	2605 Brøndby	Butik/kontor	Investeringssejendom	2007	10.924
Kirkebjerg Parkvej 9-11	2605 Brøndby	Kontor	Investeringssejendom	2019	9.663
Kirkebjerg Søpark	2605 Brøndby	Bolig	Udviklingssejendom	2019 / 2024	42.000*
Rødovrevej 247	2610 Rødovre	Kontor	Investeringssejendom	2017	4.625
Søbakkehusene i Nærheden	2640 Hedeusene	Bolig	Udviklingssejendom	2019 / 2022	15.800*
Stamholmen 165	2650 Hvidovre	Lager	Investeringssejendom	2018	11.632
Stamholmen 167	2650 Hvidovre	Lager	Investeringssejendom	2018	4.700



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Ejendom	Postnummer	Ejendomstype	Formål	Købsår/ færdiggørelsesår	Kvadratmeter
Avedøreholmen 95	2650 Hvidovre	Lager	Udviklingssejendom	2019 / 2021	8.552
Hvidovrevej 90A	2650 Hvidovre	Butik	Udviklingssejendom	2019	1.220
Hvidovrevej 92, 1. og 2. sal	2650 Hvidovre	Bolig	Udviklingssejendom	2020	310
Hvidovrevej 92, st.	2650 Hvidovre	Butik	Udviklingssejendom	2020	238
Skovledet 103A, m.fl.	3400 Hillerød	Bolig	Investeringsejendom	2018	13.756
Skovledet 101C-101E og 113D-113F	3400 Hillerød	Bolig	Investeringsejendom	2018	4.708
Skovledet 103H, 113-115H og 121H	3400 Hillerød	Bolig	Investeringsejendom	2018	5.143
Ullerødparken	3400 Hillerød	Bolig	Investeringsejendom	2018	6.758
Godthåbsvej	3400 Hillerød	Plejecenter	Investeringsejendom	2018	469
Skansevej	3400 Hillerød	Bolig	Investeringsejendom	2020	1.972
Herredscentret	3400 Hillerød	Butik	Investeringsejendom	2013	7.341
Slangstrupgade 47-51	3400 Hillerød	Bolig	Udviklingssejendom	2018 / 2021	4.500*
Biblioteksparken	3400 Hillerød	Bolig	Investeringsejendom	2018	3.991
Biblioteksbygningen	3400 Hillerød	Bolig	Investeringsejendom	2018	2.376
Bregnerødvej 96	3460 Birkerød	Kontor	Investeringsejendom	2016	1.890
Stenslettehus	3480 Fredensborg	Bolig	Investeringsejendom	2018	2.005
Trekroner Centervej 51-73	4000 Roskilde	Butik/kontor	Investeringsejendom	2008	6.139
Ahornlunden 1-9	4000 Roskilde	Bolig	Investeringsejendom	2008	1.153
Ahornlunden 15	4000 Roskilde	Bolig	Investeringsejendom	2013	668
Ahornlunden 13	4000 Roskilde	Bolig	Investeringsejendom	2013	108
Ahornlunden 11	4000 Roskilde	Bolig	Investeringsejendom	2014	203
Akacielunden 9-15	4000 Roskilde	Butik/kontor	Investeringsejendom	2015	1.513
Pærelunden 1-9 og Poppellunden 2-8	4000 Roskilde	Bolig	Investeringsejendom	2016	501
Poppellunden 1-5 og Akacielunden 2-6	4000 Roskilde	Bolig	Investeringsejendom	2017	119
Trekroner Centervej 79	4000 Roskilde	Butik/kontor	Investeringsejendom	2019	979
Fællesskabet Trekroner	4000 Roskilde	Bolig	Investeringsejendom	2020	4.641
Lysalléen	4000 Roskilde	Bolig	Investeringsejendom	2019	8.086
Karensmindevej 3 (Comwell Middelfart)	5500 Middelfart	Hotel	Investeringsejendom	2019	10.465
H. O. Wildenskovsvej 28 (Comwell Kellers Park)	7080 Børkop	Hotel	Investeringsejendom	2015	12.000

*Kvadratmeter ved færdiggørelse.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Ejendomme

Vi har i 2020 haft en positiv udvikling i vores ejendomsaktiviteter med et driftsresultat på 159 mio. kroner, samt et resultat før skat på 280 mio. kroner.

Det er vores målsætning at øge investeringerne i nye ejendomme primært via absorbering af egenudviklede projekter, men også via køb af eksisterende ejendomme. Vores ejendomsportefølje bliver løbende istandsat for at fastholde og øge værdien af vores ejendomme, samt minimere tomgangsprocenten. I 2020 har vi foretaget vedligeholdelse og forbedringer af vores ejendomme for henholdsvis 14 og 39 mio. kroner, altså i alt 53 mio. kroner. Endvidere har vi udvidet vores ejendomsportefølje med en ny investeringsejendom. Ejendommen havde pr. 31. december 2020 en værdi på 46,5 mio. kroner.

Vores samlede ejendomsportefølje til udlejning udgør 218.697 kvadratmeter. Ejendomsaktiviteterne bidrager med en positiv pengestrøm, som vi forventer vil blive yderligere forbedret de kommende år.

Investeringsportefølje

I 2020 har vi investeret i en række nye ejendomme i Danmarks vækstområder. Samlet set har vi gennemført handel til en samlet værdi på 46,5 mio. kroner*. Vi har desuden erhvervet en række mindre udviklingsejendomme i Hvidovre med henblik på at udvikle et samlet boligprojekt under navnet Grønnebro.

Renovering af ejendomme

I 2020 har vi færdiggjort en række renoveringsprojekter, der har bidraget til en værdiforøgelse af vores ejendomsportefølje. Det drejer sig mere præcist om renovering for i alt 34,9 mio. kroner.

* Beløbet omfatter alene investeringsejendomme og ikke rene udviklingsejendomme uden pengestrømme.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

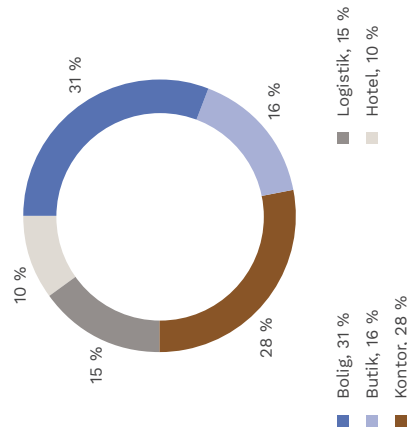
Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3



218.697

Koncernens samlede kvadratmeter
ultimo 2020
(209.218 kvadratmeter ultimo 2019)

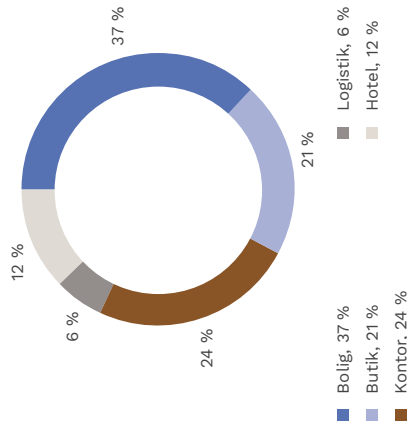
Kvadratmeter fordelt på typer



206,0

Koncernens samlede lejeindtægter i
2020, millioner kr.
(167,8 millioner kr. i 2019)

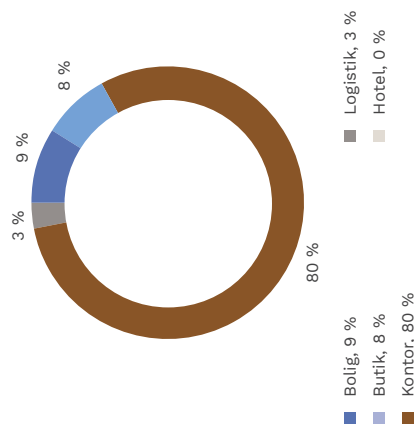
Lejeindtægter fordelt på typer



4,3 %

Koncernens samlede tomgang
ultimo 2020
(4,4 % ultimo 2019)

Fordeling af tomgang fordelt på typer



Fordeling af ejendomme

Det er koncernens strategiske fokus at have en diversificeret portefølje af ejendomme.

Fordeling af lejeindtægter

Koncernens lejeindtægter afspejler i stor grad ejendomsporteføljen. Koncernen har desuden fokus på, at ingen enkeltlejer bliver for stor.

Tomgang/udlejningsprocent

Koncernens samlede tomgang ligger på 4 %, hvilket anses for at være tilfredsstillende.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Projekt- udvikling

Vi koncentrerer vores udviklingsprojekter i Danmarks vækstområder, hvor vi særligt udvikler boliger til den almindelige lønmodtager. Med en stigende befolkningsvækst i hovedstadsområdet er det vores opfattelse, at efterspørgslen i markedet efter flere familieboliger vil fortsætte.

Væksten i hovedstadsområdet øger samtidig behovet for nye erhvervslejemål, der lever op til efterspørgslen i markedet. Vi har i 2020 købt en række investeringsejendomme, men vil ligeledes sætte gang i udvikling af nye erhvervsjendomme, særligt logistikejendomme, for at imødekomme den stigende efterspørgsel.

Resultatet for vores udviklingsaktiviteter udgør i 2020 et overskud før skat på 40,4 mio. kroner mod 53,3 mio. kroner i 2019.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Afsluttede projekter

Fællesskabet, Trekroner

Udvikling af studieboligkoncept med 113 studieboliger samt fællesfaciliteter som køkken, spisesal, lounge og studierum.

Nørrebrogade 122-124, København N

Totalrenovering af gammelt tørreloft til 419 kvadratmeter bolig fordelt på fire penthouselejligheder.

Skansevej 89, Hillerød

Udvikling af 1.973 kvadratmeter bolig fordelt på 28 lejeboliger.

Igangværende og kommende projekter

I 2020 har vi arbejdet med en lang række udviklingsprojekter, der forventes afsluttet over de næste 3-4 år. Projekterne vil udvide vores ejendomsportefølje med ca. 70.000 kvadratmeter boliger og ca. 7.000 kvadratmeter erhverv.

Bispevej 2, København NV

Udvidelse af AKF Koncernens domicil med ekstra etage bestående af 390 kvadratmeter. Projektet forventes endeligt klar til ibrugtagning i 2021.

Projektværdi: 8 mio. kroner

Kvadratmeter: 390

Kirkebjerg Søpark, Brøndbyvester

Udvikling af 488 boliger fordelt på 36 rækkehuse og 452 lejligheder, samt to parkeringshuse og aktivitetshus med blandt andet café, teater- og multisal, motionstags, nyttehave og værksted. De første boliger forventes indflytningsklar i slutningen af 2021, og det samlede projekt afsluttes i 2024.

Projektværdi: 1,24 mia. kroner

Kvadratmeter: 42.000

Søbakkehusene, Nærheden i Hedehusene

Udvikling af 173 ejerboliger fordelt på række- og kædehuse, samt lejligheder i punkthuse og etageejendomme. De første boliger forventes indflytningsklar i slutningen af 2021, og det samlede projekt afsluttes i 2022.

Projektværdi: 470 mio. kroner

Kvadratmeter: 15.800

Slangerupgade, Hillerød

Udvikling af 4.500 kvadratmeter bolig fordelt på 60 lejligheder, der ved færdiggørelse vil indgå i koncernens ejendomsportefølje. Lejlighederne forventes indflytningsklar i 2021.

Projektværdi: 130 mio. kroner

Kvadratmeter: 4.474

Dortheavej, København NV

Udvikling af to kontorejendomme på i alt ca. 3.700 kvadratmeter. Kontorejendommene forventes klar til ibrugtagning i sommeren 2021.

Projektværdi: 80 mio. kroner

Kvadratmeter: 3.700

Avedøreholmen, Hvidovre

Udvikling af ny lagerhal på 2.780 kvadratmeter samt 14.000 kvadratmeter belægning. Lagerhallen forventes klar til ibrugtagning i foråret 2021.

Projektværdi: 22 mio. kroner

Kvadratmeter: 2.780

Grønnebro, Hvidovre

Udvikling af 16.000 kvadratmeter bebyggelse fordelt på 180 lejligheder, samt dagligvarebutik. Projektet forventes igangsat i midten af 2022, og boligerne forventes indflytningsklar i 2024.

Projektværdi: 550 mio. kroner

Kvadratmeter: 16.000

Frederiksborgvej 59, København NV

Udvikling af 3.800 kvadratmeter bolig fordelt på 49 lejligheder samt 1.500 kvadratmeter butiksareal. Projektet forventes igangsat 2022, og boligerne forventes indflytningsklar 2023.

Projektværdi: 208 mio. kroner

Kvadratmeter: 5.300



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Fondsinvestering

Vi investerer i selskaber gennem kapitalfonde, fonder-fonde og grønne teknologier, samt co-investeringer. Vi investerer hovedsageligt i eksisterende fonde, da vi ønsker at vurdere fondene ud fra deres historiske præstation i forhold til den enkelte fond og dennes investeringsteam. Det er desuden et kriterie, at fondenes investeringer er etisk forsvarlige og hovedsageligt placeret i Danmark.

Vores erhvervsinvesteringer har i 2020 været udfordrede som følge af COVID-19 og nedlukning af samfundet. Dog er resultatet bedre end ventet, da vi i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten for 2019 forventede et negativt resultat for vores investeringer.

I AKF Koncernen har vi datterselskabet A/S Dansk Erhvervsinvestering og det associerede selskab Licuno ApS.

A/S Dansk Erhvervsinvestering har to aktive selskaber, henholdsvis Oreco A/S og Dalum Holding A/S. Oreco A/S udvikler og sælger tankrensningsanlæg til olieindustrien, alt imens Dalum Holding A/S er et udviklingselskab, som udvikler jordområderne omkring den gamle Dalum Papirfabrik.

Vi ejer endvidere 48 % af Licuno ApS, der har tre aktive selskaber, henholdsvis Brunsgaard

A/S, EM-fiberglas A/S og Framework Digital A/S (tidligere Omada Digital Services og Framework Consulting). Brunsgaard A/S leverer tekniske løsninger, stilladser, lifte og materiel til byggebranchen og -industrien. EM-fiberglas A/S udvikler og producerer glasfiberremme til blandt andet vindmølle- og bilindustrien, mens Framework Digital A/S er et dansk konsulentfirma med fokus på SAP-løsninger og -tjenester.

Status på investeringer

- Værdien af de samlede fondsinvesteringer udgør 442 mio. kroner.
- Pr. 31. december 2020 lå vores investerings-tilsagn på 765 mio. kroner, hvoraf 505,5 mio. kroner er indbetalt.
- I 2020 har vi indbetalt 471 mio. kroner til fondene, og fået udbetalt 6,3 mio. kroner i alt. Det lavere niveau af udbetalinger sammenlignet med 2019 skyldes i særdeleshed, at markedet for køb og salg af virksomheder er gået ned i tempo, som reaktion på COVID-19. Ca. halvdelen af fondene er nået til et sted i deres investeringscyklus, hvor porteføljeselskaberne er modne til at blive solgt, hvorfor der de kommende år forventes større udbetalinger herfra.
- Pr. 31. december 2020 består vores investeringsportefølje af 66 selskaber fordelt på A/S Dansk Erhvervsinvestering og Licuno ApS,

samt 11 fonde. Bag fondene står fem forskellige selskaber. Da der er stor spredning i typen af selskaber, hvad de beskæftiger sig med, og inden for hvilken branche, de agerer, ser vi vores investeringer som jævnt spredt, hvilket begrænser vores samlede risiko.

- I første kvartal i 2020 led vores investeringer store økonomiske tab som følge af COVID-19-nedlukningen. Nogle selskaber er fortsat hårdt ramt, men porteføljen er som helhed kommet tilbage til et fornuftigt niveau.

Investerings-tilsagn

I starten af 2020 overtog vi de resterende 6,6 % af aktierne i A/S Dansk Erhvervsinvestering, hvilket betyder, at vi nu ejer 100 % af selskabet.

I 2020 har Axcel fået investerings-tilsagn til den nye fond Axcel VI K/S. Vi har valgt at give tilsagn på 50 mio. kroner hertil ved closing i februar 2020.

I slutningen af 2020 har vi endvidere givet investeringstilsagn til Vækstfondens fond Dansk Vækstkapital III på 25 mio. kroner. Fondens har closing i 2021.

Vi har i årets løb ikke foretaget co-investeringer.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Her er AKF Koncernen investor:

Fond	Stiftelse År	Fondens størrelse, mio. kr.	Investerings- tilsagn, mio. kr.	Ejerandel %
Axel IV K/S	2010	3.632,2	40,0	1,10
Axel V K/S	2018	4.326,9	50,0	1,20
Axel VI K/S	2020	3.772,72	50,0	1,32
A/S Dansk Erhvervsinvestering	1983	-	-	100,00
CataCap II K/S	2018	1.687,4	50,0	3,00
Dansk Vækstkapital III	2021	-	25,0	-
Erhvervsinvest III K/S	2013	871,0	100,0	11,60
Erhvervsinvest IV K/S	2016	1.459,2	75,0	4,80
Industri Udvikling III K/S	2010	338,0	60,0	17,75
Industri Udvikling IV K/S	2014	500,0	60,0	12,00
Industri Udvikling V K/S	2019	601,0	90,0	14,98
Licuno ApS (tidligere IU A/S)	1994	-	-	48,00
Maj Invest IV K/S	2011	1.213,8	80,0	6,59
Maj Invest V K/S	2016	2.089,7	85,0	4,00
I alt		20.491,9	765,0	



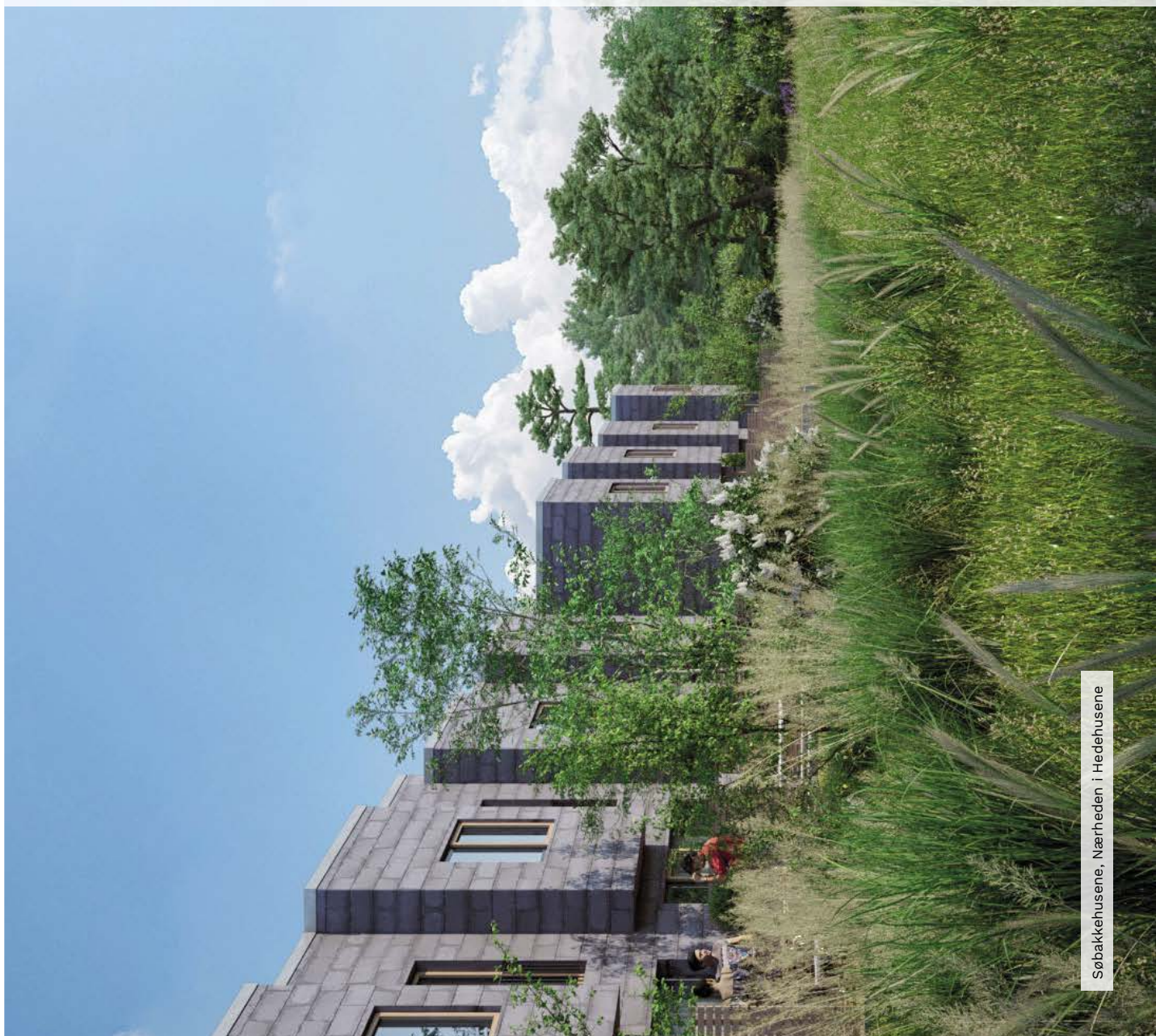
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Udviklings- projekter

Afsluttede projekter	34
Igangværende projekter	37
Kommende projekter	43

Vi udvikler, ombygger og renoverer bolig- og erhvervsjendomme. Få indblik i nogle af vores projekter.



Søbakkehøusene, Nærheden i Hedehusene



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Afsluttede projekter

FÆLLESSKABET 113 studieboliger i Trekroner

Fællesskabet er navnet på vores studieboliger i Trekroner. De 113 lejligheder i den syv etager høje bygning stod klar til indflytning i februar 2020, og huser i dag både danske og internationale studerende med vidt forskellige baggrunde.

Med Fællesskabet har vi skabt et miljø, der giver de studerende de bedste rammer og betingelser for et godt studieliv, samt et byggeri, som, i kraft af sin arkitektur, kan skabe rum for både uformelle møder og sociale aktiviteter med henblik på at bringe de studerende sammen, danne nye venskaber og gode relationer.

Plads til privatliv og fællesskabet

Fællesskabets lejligheder er indrettet med eget køkken og badeværelse, så de studerende kan trække sig tilbage ved behov og under hektiske eksamensperioder.

Men Fællesskabet er også indrettet med stort fællesområde med tv-lounge, spisesal og fælleskøkken. Der findes også studierum, som beboerne frit kan benytte sig af, ligesom der på hver etage er adgang til en rummelig fællesaltan.

Fællesrådet – hele Fællesskabets talerør

Bygning og arkitektur kan skabe rammerne om et rart sted at bo, men det er Fællesskabets beboere i samarbejde med os, der skaber den gode kultur. Vi lægger sjæl og energi i at opbygge et socialt og rart miljø, som bæres af Fællesskabets beboere.

Af samme årsag har Fællesskabet deres helt eget Fællesråd bestående af to beboerrepræsentanter fra hver etage. Fællesrådets formål er at skabe sammenhold mellem husets beboere gennem forskellige sociale og kulturelle aktiviteter samt hjælpe andre beboere med afholdelse af aktiviteter, der kommer hele Fællesskabet til gode. Vi støtter Fællesrådet med såvel økonomi som idéer til aktiviteter og sparring vedrørende hverdagen i Fællesskabet.

Fællesskabet lyser op i mørket

Med en placering lige ved Trekroner Station og tæt på Trekroners mange uddannelser og indkøbsmuligheder, har Fællesskabet en helt unik og ideel beliggenhed. Bygningen byder dagligt 6.000 pendlere velkommen, og om natten giver kulørte og lysende karnapper liv til facaden mod syd, og markerer Fællesskabet både nat og dag.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Om Fællesskabet

- Fællesskabet er beliggende i Trekroner i Roskilde ved Trekroner Station
- Ejendommen består af 113 studieboliger samt 650 kvadratmeter butikserhverv
- Rådgivere: ARKIDE, Dines Jørgensen & Co. og Niels Lützen Landskabsarkitekt.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

NØRRERBROGADE 122-124

Fra tørreloft til penthouselejligheder

På Nørrebrogade har vi skabt fire unikke penthouselejligheder med enestående udsigt i en ejendom ideelt placeret i hjertet af Nørrebro.

Helt oppe på 5. sal har vi formået at puste liv i det gamle tørreloft. I dag er tørreloftet forvandlet til fire moderne, lyse lejligheder. Et komplekst renoveringsprojekt, som er udført med respekt for håndværket, den originale arkitektur og historiske kvaliteter.

Penthouselejligheder er indrettet med separate værelser, store køkkenalrum og opholds- og spiseseal. Gulvene er belagt med asketræ og flere steder er hanebåndene blotlagte. Lejlighederne har altaner ud mod gårdrummet samt enten kvist eller altan mod gaden, hvorfra udsigten over byens tage kan nydes.

Ejendommen er beliggende ved Nørrebro Runddel, der er et centralt trafikknudepunkt i København. Her forenes et hav af kulturer og generationer, og bylivet præges af mode- og vin-tagetøj, små kaffebarer og et mangfoldigt café- og restaurantliv. Blot et stenkast derfra ligger Assistens Kirkegården, hvor det er muligt at søge ro i de grønne og historiske omgivelser, samt Nørrebroparken, hvor man kan boltre sig på parkens legeplads og boldbane.

Ansvarligt og respektfuldt håndværk

Renoveringen er gennemført med det prisbelønnede byggefirma Logik og CO. som entreprenør. Byggefirmaet er anerkendt for sin arbejdsmiljøindsats, sin aktive involvering af elever og lærlinge samt håndværksmæssige ansvarlighed, og taler således direkte ind vores ansvarlighedspolitik.

Om Nørrebrogade 122-124

- Fire penthouselejligheder ved Nørrebro Runddel
- I alt 419 kvadratmeter bolig fordelt på lejligheder på 96-101 kvadratmeter
- Entreprenør: Logik og CO.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Igangværende projekter

DORTHEAVEJ Kontordomiciler i rå luksusstil

I Københavns nordvestkvarter på Dortheavej opfører vi to bæredygtige kontorejendomme med industriel karakter og kreativ stemning.

Når man træder indenfor på Dortheavej, fornemer man straks den rå atmosfære, som fylder de store, åbne lokaler. Flotte sorte jertrapper forbinder ejendommens etager, og de store vinduer med mørke bronzealuminiumsrammer samt en loftshøjde på 3,5 meter leder straks tankerne hen på den industrielle arkitektur, som er kendetegnende for Nordvest.

Højkantparketgulve i eg, vægge i rå beton, mødelokaler i glas med sorte rammer, lofter med fritlagte spirorør, sorte troidteklifter for akustikregulering og grundbelysning er endnu elementer i ejendommene, som både bidrager til den rå æstetik og imødekommer den moderne virksomheds behov.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3



På hver etage er etableret tekøkken, og i den ene af ejendommens underetager er der indrettet mødecenter og fælles kantine. Kantine indrettes med forskellige bordopstillinger og loungeområder, der indbyder til uformelle møder og midlertidige arbejdsstationer.

Bæredygtigt byggeri

Byggeriet på Dortheavej bæredygtigheds certificeres som det første af vores udviklingsprojekter til en DGNB-sølvcertificering. DGNB-certificeringsordningen tager afsæt i miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed, der til sammen udgør en helhedsorienteret tilgang til bæredygtighed. På Dortheavej betyder det, at vi arbejder med bæredygtighed på tværs af hele byggeriets værdikæde fra udvikling og udførelse til drift.

På Dortheavej har det betydnet, at ejendommene opføres i høj kvalitet med respekt for området og miljøet. Blandt andet benyttes smukke genbrugsmursten i facaden, som både får bygningerne til at falde godt ind i de omkringliggende omgivelser og reducerer CO₂-fodaftrykket væsentligt. I udførelsen af projektet er der desuden lagt vægt på god termisk komfort og godt lysindfald i ejendommene, ligesom sunde materialer med lav

afgasning er med til at sikre luftkvaliteten, ligesom FSC-certificerede træprodukter sikrer, at træet stammer fra ansvarlig skovdrift.

Om Dortheavej

- To kontorejendomme på i alt 3.700 kvadratmeter med fælles kantine og mødecenter
- Ejendommene bæredygtigheds certificeres til en DGNB-sølvcertificering
- Ejendommene ligger i gåafstand til Nørrebro Metro- og togstation
- Ejendommene forventes at være klar til ibrugtagning i sommeren 2021, hvor den online garbutik Hobbii flytter ind
- Rådgivere: KANT Arkitekter, Dines Jørgensen & Co., Niels Lützen Landskabsarkitekt og Sinuz Ingeniører.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

SØBAKKEHUSENE

Mellem by og natur

Beliggende i den levende og grønne forstad, Nærheden, tæt ved Hedehusene Station, byder vores boligprojekt Søbakkehusene på det bedste af to verdener: byens bekvemmeligheder og puls kombineret med naturens muligheder for udfoldelse og fordybelse.

I Søbakkehusene er der plads til alle, lige fra seniorsinglen til den store familie. Med sin bebyggelse, byrum og faciliteter bliver området et sted, hvor liv, adgang til natur og det fællesorienterede og ligetil hverdagsliv er i fokus.

Identitet og tilhørsforhold

Søbakkehusene består af 173 ejerboliger fordelt på 35 række- og kædehuse, fem punkthuse og to etageejendomme. Søbakkehusene strækker sig over ikke mindre end 15.800 kvadratmeter, og inddeles i mindre lokale områder for at styrke fællesskabet i og tilhørsforholdet til de enkelte bebyggelser. De fem områder er navngivet med inspiration i stedets natur: Hyldebakken, Røllikebakken, Kornblomstbakken, Kamillebakken og Valmuebakken, og afspejler områdets unikke landskab og terræn.

Med naturen helt tæt på

Den nye bebyggelse har fokus på at skabe en tæt kontakt til det smukke landskab, så flest mulige



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3



beboere kan få glæde af naturen. Arkitekturen er således inspireret af det område og natur, som Søbakkehusene er placeret i. Her harmonerer bygningernes forskudte facader, farvevalg og materialer, i blandt andet træ, skifer, tegl og beton, med naturens egne nuancer. Grønne klatreplanter og trælameller på dele af bebyggelsen får byggeri og natur til at smelte sammen, og bringer spil og liv til bygningernes facader. Og med tre forskellige hustypologier fremtræder Søbakkehusene som en varierende og oplevelsesrig bebyggelse.

Der er skabt masser af plads til det rekreative liv mellem bygningerne, og grønne fællesarealer i Søbakkehusene gør det nemt for beboerne at leve livet under åben himmel. Opholdsområder og legeområder, der favner både større og mindre børn spreder sig over hele boligområdet, som også har sit eget lille åndehul i form Salamandersøen. De små forskydninger i landskabets terræn skaber desuden et væld af små, private arealer i form af haver, tagterrasser og altaner, som gør det nemt at vælge fællesskabet til eller prioritere de personlige pauser til at lade op.

Bæredygtige løsninger

Fællesskab, natur og bæredygtige løsninger er nøgleord for Søbakkehusene.

Bebyggelsen beklædes med gode, robuste materialer, der patinerer smukt med tiden og har et minimum af vedligehold. Bebyggelsens grønne tage bidrager både til en øget biodiversitet og en grøn æstetik, og sikrer et betydeligt optag samt forsinkelse af regnvand. Samtidigt håndteres regnvandet lokalt via frodige regnbæde, hvor regnvandet kan nedrive.

Om Søbakkehusene

- 173 ejerboliger med 2-5 værelser på mellem 67-130 kvadratmeter
- Søbakkehusene ligger i Nærheden, tæt ved Hedehusene Station, med adgang til natur, grønne områder, gode idrætsfaciliteter, skoletilbud og daginstitutioner
- De første boliger forventes indflytningsklar i december 2021
- Rådgivere: Arkitema Architects, Arkitema Landskab og COWI
- Totalentreprenør: CASA.



KIRKEBJERG SØPARK

Fokus på fællesskab

I Brøndby Kommune vokser en helt ny bydel frem i et tidligere industrikravter. Her vil der i løbet af de næste 10-15 år skyde mere end 2.000 boliger op, og tilsammen udgøre en ny, levende og varieret bydel i Kirkebjerg. Kirkebjerg Søpark opføres i hjertet af den nye bydel, og er et stort og ambitiøst udviklingsprojekt med fokus på moderne boligformer, bæredygtighed og fællesskab.

Kernen – Kirkebjerg Søparks fælles hus

Vi har store ambitioner for Kirkebjerg Søparks liv og sjæl. Vi vil skabe et trygt boligområde med et godt naboskab, hvor beboerne kommer hinanden ved. Af samme årsag består Kirkebjerg Søpark, udover 488 boliger fordelt på rækkehuse og lejligheder samt to parkeringshuse, af aktivitetshuset Kernen – et centralt og socialt hus, hvor beboere i Kirkebjerg Søpark og omegn kan være sammen om fællesskab, afslapning, læring og motion gennem aktiviteter og oplevelser.

Fordelt på tre etager vil Kernen summe af liv og forskelligartede aktiviteter. I stueetagen findes husets hjerte, Spiseriet. En café, hvor interesserede kan deltage i de ugentlige fællesspisninger, være sammen om spil og leg eller blot nyde en kop kaffe. På samme etage placeres husets teater- og



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3



multisal, Kulturen. Her vil aktiviteter og arrangementer som teater, foredrag, koncerter, yoga, kor og dans finde sted.

Bevæger man sig ovenpå, vil man først træde ind i Galleriet med vekslende kunst på væggene. Herfra kan man blandt andet fortsætte videre ind i Dagligstuen, et hyggeligt opholdsrum med bløde møbler, eller ind på Kontoret, hvor beboere, der arbejder hjemme, kan arbejde fra en god kontorplads.

Oppe i det fri på toppen af Kernen, findes husets beboerhaver, Haverne. Her kan beboere leje og passe en nyttehøve på husets tag. Det er også her, at Orangeriet, husets drivhus og beboerlokale, placeres, ligesom taget også vil rumme motionsområdet Pulsen, hvor det er muligt at deltage i diverse bevægelsesaktiviteter eller udfordre sig selv i træningsstativerne.

Brugbart til alle tider

Kernen udformes med tanke om åbenhed og inklusion både i indhold, men også arkitektur og indretning. De transparente facader lægger op til interaktion mellem ude og inde. Og grønne klatreplanter bringer spil og liv til bygningens facader. En multiboldbane og petanquebane vil yderligere aktivere uderummet, der omkranser huset.

Caféen indrettes med langborde og masser af fleksibilitet, så borde og stole kan samles på kryds

af tværs til fællesspisning og andre sociale aktiviteter. I Dagligstuen vil bløde møbler, bogreoler og hyggelig belysning invitere til afslappet og uformelt samvær. På reolerne kan man altid finde en god bog, et brætspil eller noget kreativt at sysle med. Kontoret indrettes med omtanke for det gode og sunde arbejdsmiljø med behagelige stole og arbejdsborde samt god belysning, der giver de bedste mulige forudsætninger for en optimal arbejdsdag.

Udover at skabe tryghed og liv i det nye boligområde samt stimulere et fællesskab mellem de mange nye beboere i Kirkebjerg, vil aktivitetshuset fremme et lokalt ejerskab og tilhørsforhold til området. I sidste ende ønsker vi, at områdets beboere er glade for både deres boliger og lokalområde. Det forøger områdets attraktionsværdi, så både nuværende beboere vil blive og nye vil flytte til.

Om Kirkebjerg Søpark

- 488 ejer- og lejeboliger fordelt på lejligheder og 36 rækkehuse, to parkeringshuse og aktivitetshuset Kernen
- Kirkebjerg Søpark er beliggende i Kirkebjerg i Brøndbyvester tæt på Glostrup Station og den kommende letbane
- De første boliger forventes indflytningsklar i december 2021
- Rådgivere: Danielsen Architecture, Danielsen Urban Landscape, MOE A/S og Ekolab.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Kommende projekter

GRØNNEBRO

Et nyt bindeled i Hvidovre

I det nordlige Hvidovre ønsker vi at transformere og revitaliserer det stationsnære område ved Hvidovre Station. Med by- og boligudviklingsprojektet, Grønnebro, har vi til hensigt at forbinde mennesker og steder samt skabe en ny identitet for bydelen. Lokalplanen for projektet, der opfylder Hvidovre Kommunes boligpolitik, er udarbejdet, og såfremt lokalplanen bliver vedtaget, bliver Grønnebro en realitet.

Med Grønnebro vil vi skabe varierede boligformer og en grøn transformation af et asfalteret område til en bæredygtig bebyggelse i byen, der forbinder det urbane stations- og handelsområde med det omkringliggende villakvarter.

Projektets navn, Grønnebro, repræsenterer netop denne vision, og er således et synonym for en brodannelse mellem natur og urbanitet, Hvidovre som forstadskvarter og Københavns brokvarterer, og vigtigst af alt brodannelsen mellem mennesker på tværs af alder, baggrund og livssituation.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3



Urbane og private fællesskaber

Grønnebro er skabt med øje for fremtidige beboere i det nye boligområde, men henvender sig i lige så høj grad til Hvidovres nuværende borgere. Projektet ynder at være mere end blot en bebyggelse i bydelen, og har i sinde at give tilbage til lokalområdet ved at styrke de eksisterende, bymæssige kvaliteter. Udearealer og byrum, der inviterer og inkluderer beboere i hele området med henblik på at skabe nye mødesteder og bringe fællesskaberne i spil, er således et centralt element i Grønnebro.

Projektet vil indeholde ca. 14.500 kvadratmeter beboelse, herunder forskellige boligtyper, der henvender sig til familier, singler og par samt flere opholdsområder af både grøn og urban karakter. Som et led i projektet, etableres fælleshus og -faciliteter samt nderum, der vil tilgodese både beboere og byens borgere. Sidst, men ikke mindst, vil den nuværende dagligvarebutik indskrive sig i bebyggelsen i en ny og udvidet form.

En grøn og tryk bebyggelse

Grønnebro vil befinde sig på kanten af et af de mest urbane bydelscentre i området med Hvidovrevej, stationen og Hvidovre C mod øst, gennemgående togbane mod nord samt et større rækkehus- og villakvarter mod syd og vest.

Grønnebro vil ligge som en randbebyggelse, der med forskydning af facaderne skaber åbenhed og adgang mellem byen og området. Al parkering af placeret under bygningerne, og for at skabe et område, der overvejende holdes fri for biler og trafik, begrænses kørende trafik til en enkelt blind vej. Bebyggelsen går op i højden mod banen og skærmer på denne måde mod støj fra stationen og de omkringliggende veje, hvilket resulterer i attraktive, rolige gårdrum for områdets beboere og borgere. Bebyggelsen er højest i den nordøstlige ende af området, hvor en bebyggelse på 15 etager markerer området mod Hvidovre Station, hvorfra kommende beboere kan nyde udsigten ud over byens tage. Bebyggelsen trappes, ved mødet med det tilstødende villakvarter, ned til 2,5 etager mod syd og øst, og solens lys får herved plads til at bringe kvaliteten til både boliger og gårdrum.

Grønnebro vil således forene byens kvaliteter i form af et aktivt handelsområde og kollektiv trafik med villakvarterets kvaliteter som grønne områder, stilhed, ro og lave huse, hvor børn kan færdes uden trafik. På den måde vil Grønnebro formå at etablere sig som en tryk og bæredygtig bebyggelse i hjertet af Hvidovre.



Om Grønnebro

- Grønnebro vil blive placeret på grunden på hjørnet af Kløverprisvej og Hvidovrevej med Hvidovre Station, Hvidovrecentret og Damhussøen inden for kort gåafstand
- Grønnebro vil udgøre et samlet areal på 16.000 kvadratmeter, og består af 180 lejligheder fordelt på ni bygninger, samt fælleshus og dagligvarebutik
- Projektet planlægges og udføres som bæredygtigt byggeri og vil blive DGNB-certificeret
- Der er udarbejdet lokalplan for projektet, der opfylder Hvidovre Kommunes boligpolitik. Lokalplanen forventes vedtaget i foråret 2021
- Under forudsætning af at lokalplanen vedtages, forventes byggeriet af Grønnebro påbegyndt i midten af 2022. Boligerne forventes indflytningsklar i starten af 2024
- Rådgivere: KANT Arkitekter, BOGL Landskab, AB Clausen og Ekolab.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Risici og robusthed

Risikovurdering	47
Stresstest	48
Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer	52



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

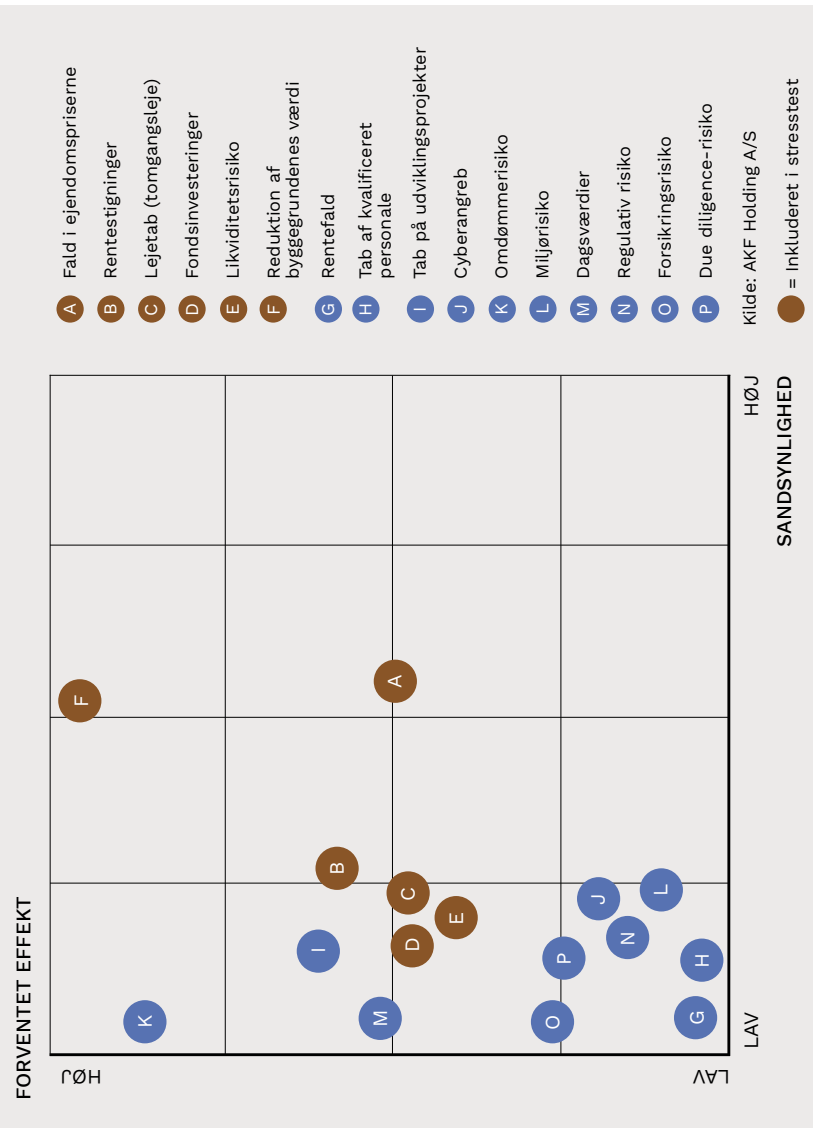
Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Risikovurdering

Med baggrund i risici identificeret af AKF Koncernens ledelse, har vi foretaget en risikovurdering med udgangspunkt i koncernens samlede strategi. Vi forsøger løbende at minimere samtlige risici via vores arbejdsmetoder. Det er ledelsens vurdering, at ingen af nedenstående risici vil have livstruende konsekvenser for AKF Koncernens samlede virke.

De udvalgte risici er vurderet ud fra deres sandsynlighed for at materialisere sig, samt effekten på egenkapitalen. De af ledelsen vurderede, væsentligste risici er markeret med bogstaverne A-F.

Risikovurderingen ligger til grund for koncernens stresstest. Både risikovurdering og stresstest efterses årligt.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Stresstest

Koncernens stresstest illustrerer vores finansielle resultater, hvis ovenfor identificerede risici materialiserer sig i henholdsvis lav, mellem eller høj grad. Modellen til udarbejdelsen af stresstesten er defineret af koncernens ledelse. Fokus i testen er at se, hvortledes nedenstående tre af AKF Koncernens kritiske, finansielle nøgletal og mål for samme påvirkes:

- Soliditetsgrad: ≥ 25 %
- Egenkapitalforrentning før skat: minimum 8 % årligt
- Fri likviditet til rådighed: minimum 100 mio. kroner

Effekten af de forskellige risici udfald er illustreret nedenfor. Høj er defineret som det værste udfald af hver risici med udgangspunkt i historiske data fra de seneste 20 år. Mellem er defineret ved halveringen af niveauet af det høje udfald, mens Lav er defineret som halvdelen af mellemudfaldet.

A Fald i ejendomspriserne

En reduktion på 15 % i værdien af ejendomsporteføljen er vurderet som en høj påvirkning. Dette skal ses i forhold til påvirkningen på ejendomspriserne efter finanskrisen i 2007, hvor ejendomspriserne over to år samlet faldt mindre end 15 %.

B Rentestigninger

Et kort renteniveau på 5 % vurderes, på baggrund af den historie udvikling i den korte rente over de seneste 20 år, at være en stor (høj) ændring i forhold til det nuværende renteniveau. Det er vigtigt at påpege, at stigningen skal ses i forhold til den totale låneomkostning inkl. bidragsatsen.

C Lejetab (tomgangsleje)

En tomgang på 15 % er fastsat som et højt tomgangs niveau for AKF Koncernen. Dette skal ses i forhold til, at tomgangen på tværs af ejendomssegmenter kun har været over 15 % for industrisegmentet, ligesom koncernens gennemsnitlige tomgang har været blot ca. 5 % de sidste ti år.

Udfald/ Risiko- elementer	Fald i ejendoms- priserne (A)	Rente- stigninger Den korte rente (B)	Lejetab (tomgangs- leje) (C)	Fonds- investeringer (D)	Likviditets- risiko Uden salg (E)	Reduktion af byggegrunde- nes værdi (F)
Lav	3,75 % 146,6 mio. kr.	1,25 % 7,9 mio. kr.	3,75 % 7,7 mio. kr.	12,5 % 63,2 mio. kr.	3,75 % 8,8 mio. kr.	10 % 22,0 mio. kr.
Mellem	7,5 % 293,0 mio. kr.	2,5 % 15,9 mio. kr.	7,5 % 15,4 mio. kr.	25 % 126,4 mio. kr.	7,5 % 17,6 mio. kr.	20 % 44,0 mio. kr.
Høj	15 % 586,0 mio. kr.	5 % 31,2 mio. kr.	15 % 30,9 mio. kr.	50 % 252,8 mio. kr.	15 % 35,2 mio. kr.	30 % 67,0 mio. kr.

Note: Procentvis reduktion (absolut reduktion baseret på udfald).



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

D **Fondsinvesteringer**

En potentiel reduktion af værdien af AKF Koncernens investeringer i kapitalfonde er vurderet i forhold til udviklingen i det generelle aktiemarked. Ved finanskrisen i 2007 faldt OMXC20 med 46 % over to år. Den høje effekt er derfor sat til et fald på 50 %.

E **Likviditetsrisiko**

I AKF Koncernen har vi i forbindelse med vores fondsinvesteringer givet investeringstilsagn på 740 mio. kroner, hvor ca. 60 % allerede er investeret. Den høje effekt på kald af restforpligtelser er fastsat til 15 %, svarende til en stigning på ca. 25 % i forhold til nuværende niveau.

F **Reduktion af byggegrundenes værdi**

En reduktion på 30 % i værdien af byggegrundene, vurderer vi som en høj påvirkning. AKF Koncernen har købt tre byggegrunde til en samlet pris på 202 mio. Kroner. Det drejer sig om:

- Søbakkehusene i Nærheden: 50 mio. kroner
- Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester: 132 mio. kroner
- Slangerpugade i Hillerød: 20 mio. kroner.

Resultat af stresstest

Risiciens effekt på de tre kritiske, finansielle nøgletal skal ses i forhold til koncernens strategiske målsætninger samt nuværende finansielle præstation. Dette er illustreret nedenfor.

I AKF Koncernens ledelse, finder vi resultatet af stresstesten tilfredsstillende, idet kun de høje udfald kan medføre, at vi i koncernen ikke når vores finansielle målsætninger på alle strategiske målepunkter.

Øvrige risici

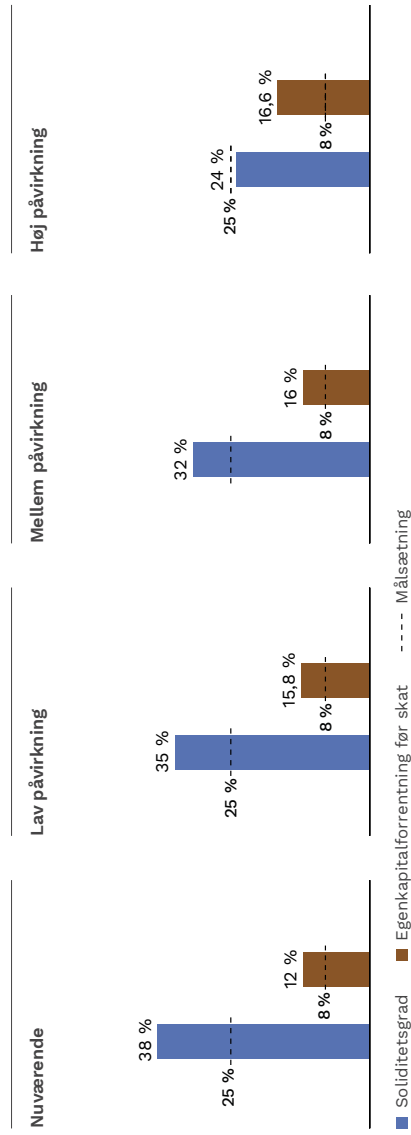
Risici, som ikke er vurderet væsentlige og derfor ikke er medtaget i AKF Koncernens stresstest, er angivet herefter:

G **Rentefald**

Hvis renten falder, vil vores renteswaps udvikle sig negativt, hvilket vil påvirke koncernens solvens. Det er ikke muligt at sætte præcise tal på effekten af et rentefald, da swapværdien reguleres af markedskræfterne. Et rentefald på 1 % er via finansstyringssystemet LIMA estimeret til at medføre en negativ dagsværdiregulering på ca. 43 mio. kroner.

H **Tab af kvalificeret personale**

Arbejdsløsheden inden for AKF Koncernens brancher er fortsat lav i Danmark. Dette kan skabe problemer i forhold til fastholdelse af nøglemedarbejdere. Vi arbejder i AKF Koncernen dog målrettet med personaleudvikling, ligesom vi har en målsætning om at være markedskonform, hvad angår

**Stresstest for AKF Holding A/S.**

Note: Egenkapitalforrentningen beregnes efter egenkapitalen er nedskrevet som følge af forskellige negative scenarier.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

lønniveau og bonusprogrammer. Vi vurderer, at det også fremover vil være muligt at rekruttere de nødvendige medarbejdere.

1 Tab på udviklingsprojekter

Udviklingen af boliger i hovedstadsområdet og efterspørgslen på ejer- og lejeboliger er fortsat høj.

Alle udviklingsprojekter i AKF Koncernen bliver forelagt koncernens bestyrelse til godkendelse. Forud for dette bliver foretages grundlige analyser, hvor respektive risici ved projektet bliver beskrevet og gennemgået, ligesom beregninger på risikoscenarierne på indtægts- og udgiftssiden udarbejdes. Tilbudspriser bliver vurderet i forhold til vores egne erfaringstal for lignende byggerier, ligesom vi lader alle projekter konkurrenceudsættes for at sikre markedskonforme priser.

Det er vores vurdering, at tab på udviklingsprojekter først vil indtræffe, når koncernens margin på gennemsnitligt 10-15 % samt risikopræmie overskrides. Risikopræmien er fastsat til ca. 6 % for at afdække eventuelle prisstigninger og kvalitetsønsker, da det kan variere, hvornår et projekt kommer til udførelse, og hvornår den endelige anvendelse og udformning besluttes.

Vi foretager løbende kontrol af overensstemmelse mellem fakturering og omfanget af udført arbejde. Dette gør vi for at sikre, at arbejdet er udført på betalingstidspunktet.

Vi stiller krav om AB18-garanti og forsikringsdækning hos vores underentreprenører og rådgivere. Typisk er der ligeledes mulighed for indtrædelsesret i eventuelle underliggende entrepriser og leveranderaftaler ved større byggesager for at reducere en eventuel modpartsrisiko. Generelt tilstræber vi at benytte velkendte samarbejdspartnere, leverandører og rådgivere for at opnå et tæt samarbejde, samt afdække usikkerheder og grænseflader.

Skulle der opstå en markedssituation, hvor det ikke er rentabelt at udvikle ejendomme, vil vi, uden større omkostninger, kunne lukke nye ejendomsudviklingsprojekter, og færdiggøre igangværende projekter samt inddrage disse i vores udlejningsportefølje.

4 Cyberangreb

Trusten fra cyberangreb har været stigende de seneste år og vurderes nu at være meget høj. Vi har udarbejdet en ny it-politik, der indeholder regler for sikkerhed, herunder adgangskontrol, backupprocedurer og træning af medarbejdere. Interne procedurer samt kontrol af økonomi-misystemet sikrer desuden en hensigtsmæssig funktionsadskillelse.

Vi har endvidere udarbejdet en initial recovery-plan samt en plan for implementering af yderligere sikkerhedsforanstaltninger. Koncernen arbejder desuden på at følgende punkter vil indgå i vores årlige it-gennemgang:

- Overordnet risikoprofil
- Bruger- og rettighedsopsætning
- Test af reetablering af backup
- Pentest-plan

På baggrund af ovenstående vurderer vi, at risikoen for væsentlige værditab, som følge af et cyberangreb, er beskeden. I tilfælde af angreb, har vi i koncernen tegnet en cyberforsikring, der dækker implicerede tab på op til 10 mio. kroner.

K Omdømmerisiko

Vi har skrappe krav til markedsstandarder vedrørende overenskomstmæssige forhold i forhold til vores leverandører. Dette sker som led i at minimere en eventuel omdømmerisiko.

L Miljørisiko

Generelt agerer vi i overensstemmelse med vores bæredygtighedsstrategi. Når vi erhverver nye grunde og ejendomme undersøges miljø- og jordbundsforhold altid grundigt, og suppleres eventuelt med prøver og ekstern rådgivning. Vi indarbejder eventuelle risici i kalkulationen af prisen på ejendommene, såfremt omkostningerne skal afholdes af AKF Koncernen, og de realiserede omkostninger ved køb indgår i kostprisen af ejendommene.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

M Dagsværdier

Samtlige af vores ejendomme vurderes årligt af en ekstern mægler i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten. Vi vurderer derfor, at det vil være usandsynligt, at ejendommene ikke er værdiansat til markedspris.

N Regulativ risiko

Vi overvåger løbende den regulative påvirkning af AKF Koncernens forretning.

En politisk skærpeelse af lejeloven vedrørende lejeniveau for OMK-ejendomme vil alt andet lige betyde, at vores mulighed for at optimere vores OMK-ejendomme vil blive vanskeliggjort. Lejeindtægten fra vores OMK-ejendomme er 5,0 % af den samlede forventede lejeindtægt for de kommende 12 måneder.

O Forsikringsrisiko

Koncernens forsikringer bliver indgået via en ekstern forsikringsrådgiver, og vores samlede forsikringsporteføje bliver årligt rapporteret til koncernens bestyrelse. Forsikringsporteføljen revideres årligt af bestyrelsen.

P Due diligence-risiko

Alle byggesager, som forelægges vores bestyrelse, er udsat for en grundlig due diligence, blandt andet ved hjælp af eksterne rådgivere. I overordnede træk indeholder undersøgelserne:

- Vurdering af områdets beliggenhed samt økonomiske udvikling med hjælp fra lokale ejendomsmæglere, geoteknikere og tekniske rådgivere
- Teknisk, juridisk og moms-/regnskabsmæssig due diligence via eksterne rådgivere.

Hernæst screener vi de eksterne undersøgelser. For at teste budgetmæssige forudsætninger på både indtægts- og omkostningssiden foretages en intern vurdering af de anvendte forudsætninger på baggrund af de erfaringer, vi har i koncernen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Væsentlige forudsætninger & usikre faktorer

Ejendomme

Vores ejendomme vurderes en gang årligt omkring årsskiftet af en uvidelig mægler. AKF Koncernens ledelse foretager herefter en vurdering af dagsværdien, og gennemfører eventuelle reguleringer i forhold hertil. Dette omfatter som regel budgetterede istandsættelsesomkostninger på ejendommene, i det omfang istandsættelsen ikke vurderes at medføre fremtidige økonomiske fordele, jf. definitionen i årsregnskabsloven.

Vurderingen af vores ejendomme udarbejdes typisk i oktober-november, og der indhentes derfor erklæring fra den uvildige mægler pr. balancedagen for at sikre, at der ikke er sket væsentlige ændringer til den indregnede dagsværdi, siden mæglervurderingen blev foretaget.

Formålet med vurderingen er at fastsætte ejendommens kontante dagsværdi på vurderingsdagen med respekt for de i ejendommene værende lejekontrakter. Dagsværdien defineres som det beløb, som en ejendom vurderes at kunne sælges

for på vurderingsdagen i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger – efter passende markedsføring, hvor parterne er uafhængige af hinanden og har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang. Dagsværdien fastsættes uden reduktion af transaktionsomkostningerne.

- En villig køber er interesseret, men ikke tvunget til at købe, og er hverken forhastet eller besluttet på at købe til enhver pris. Køber handler efter de faktiske forhold og forventninger i det nuværende marked, og vil ikke betale en højere pris, end markedet kræver.
- En villig sælger er hverken forhastet, tvunget til at sælge, besluttet på at sælge til enhver pris eller til at vente på en pris, som overstiger dagsværdien. Sælger er villig til at sælge på markedsvilkår til den bedste pris, der kan opnås, efter sædvanlig og passende markedsføring.
- Passende markedsføring betyder, at ejendommen er udbudt på den mest hensigtsmæssige måde for at opnå et salg til den højest mulige

pris. Udbudsperioden varierer afhængigt af markedsforholdene, men vil være tilstrækkelig til, at markedsdeltagerne får kendskab til den udbudte ejendom.

Forudsætninger ved dagsværdiansættelse af investeringsejendomme

For den afkastbaserede model baseres beregningen af dagsværdiansættelsen på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening, samt anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. tomgang, større renoveringsarbejder og lignende.

DCF-modellen er en indkomstbaseret værdiansættelsesmodel, og benyttes til at beregne kapitalværdien af de forventede pengestrømme fra vores enkelte ejendomme. Udgangspunktet for DCF-modellen er den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende ti år inkl.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. Ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, der vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation, tilbagediskonteres de opgjorte pengestrømme til nutidsværdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling af investeringsejendomme

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi, og udgør pr. balancedagen 3.907 mio. kroner. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommens budgetterede pengestrømme samt en fastsat diskonteringsfaktor. Diskonteringsfaktoren er som nævnt fastsat, så den vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktoren, og en forøgelse heraf på 0,5 % vil reducere den samlede dagsværdi med 302 mio. kroner, jf. koncernregnskabsnote 10.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling af andre værdipapirer og kapitalandele

De underliggende porteføljevirksomheder tilknyttet de unoterede kapitalandele måles ved forskellige værdiansættelsesmetoder- og teknikker. For investeringer med betydelig og holdbar pengestrøm eller indtjening, anvendes typisk markedsmultipler EBITDA, EBIT eller omsætning. For investeringer med betydelige fluktuationer i den fremtidige indtjening, eller hvor øvrige forhold vurderes at påvirke anvendeligheden af værdiansættelsesmetoden baseret på markedsmultipler, vurderes porteføljevirksomheden i stedet efter DCF-modellen.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Organisering

55

56

Organisationen
Medlemmer af bestyrelse og direktion

54

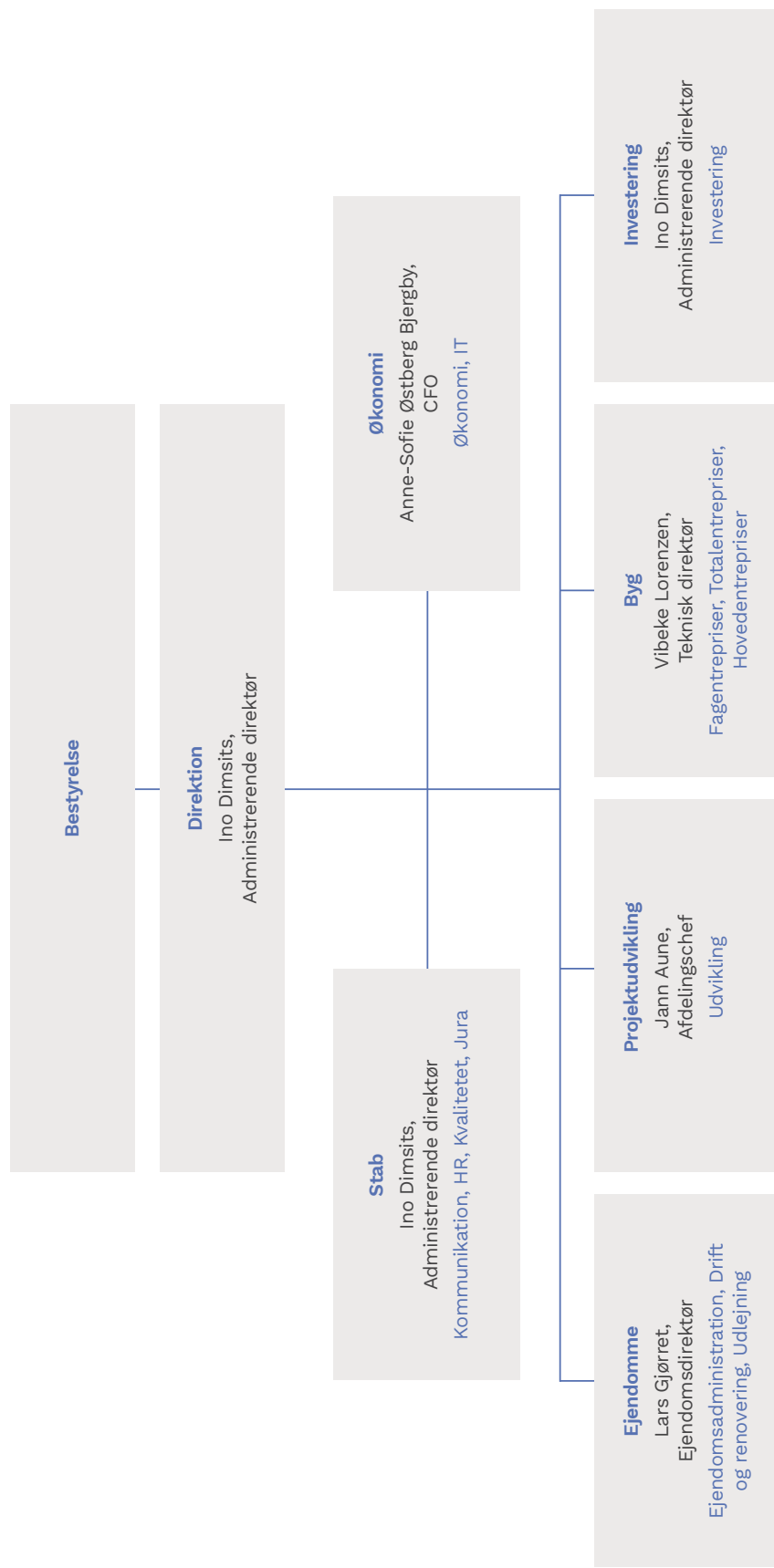
Thorsgade, København N



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Organisationen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Medlemmer af bestyrelse og direktion



Kim Simonsen
Bestyrelsesformand
Forbundsformand,
HK Danmark



Ejner K. Holst
Næstformand
Næstformand, Fagbevægelsens
Hovedorganisation



Henning J. Overgaard
Bestyrelsesmedlem
Forbundssekretær, 3F



Claus Jensen
Bestyrelsesmedlem
Forbundsformand,
Dansk Metal



Bjarne Jensen
Bestyrelsesmedlem
Partner og bestyrelsesformand,
Cushman & Wakefield | RED



Per H. Gunslev
Bestyrelsesmedlem
Statsautoriseret revisor



Ino Dimits
Adm. direktør

Uddannelse:
1986
1989

Cand. jur.
Advokat L.

Beskæftigelse:

1986-1990 Advokatfirmaet
Jens B. Bjørst
1990-1997 Advokat i LO
1997-2003 Adm. chef LO
2003- Adm. direktør AKF
Koncernen

Eksterne bestyrelsesposter:

Comwell Kellers Park P/S
Den Kooperative Fond
Ejendomselskabet Middelfard
Park A/S
Industri Udvikling ApS
Industri Udvikling Forvaltning ApS
Kellers Park Hotelbyg P/S
Industriudvikling Fond III
Industriudvikling Fond IV
Industriudvikling Fond V



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Påtegninger

Ledelsespåtegning 58

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 59

Glentevej

Glentevej, København NV



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for AKF Holding A/S.

København, den 5. marts 2021

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktion



Ino Abraham Dimsits
adm. direktør

Bestyrelse



Kim Simonsen
formand



Bjarne Jensen



Ejner Korsgaard Holst
næstformand



Per Gunglev



Henning Overgaard



Claus Jensen



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for AKF Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2020-31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet er udarbejdet efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2020-31.12.2020 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 koncernregnskabet og

årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag

af regnskabsprincippet om fortsat drift, med mindre 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 koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, at koncernregnskabet og 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. Fejlinformation 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 koncernregnskabet og årsregnskabet.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

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:

- Identifierer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. marts 2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Herrmann
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 26740



Koncern- regnskab

Resultatopgørelse	62
Balance	63
Egenkapitalopgørelse	65
Pengestrømsopgørelse	66
Noter	67



Pærelunden, Trekroner



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernens resultatopgørelse for 2020

t.kr.	Note	2020	2019
Nettoomsætning	1	220.351	276.996
Andre driftsindtægter		1.552	2.044
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		17.276	12.096
Vareforbrug		(3.155)	(75.829)
Andre eksterne omkostninger		(19.639)	(16.444)
Ejendomsomkostninger		(31.001)	(27.998)
Bruttoresultat		185.384	170.865
Personaleomkostninger	2	(42.692)	(36.212)
Af- og nedskrivninger	3	(5.773)	(3.169)
Andre driftsomkostninger		0	(24)
Driftsresultat		136.919	131.460
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	(9.305)	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		12.264	3.823
Indtægter af andre kapitalandele		11.392	29.385
Andre finansielle indtægter	5	8.081	2.887
Andre finansielle omkostninger	6	(30.383)	(30.352)
Resultat før dagsværdiregulering af ejendomme og skat		128.968	137.203
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		187.021	102.159
Resultat før skat		315.989	239.362
Skat af årets resultat	7	(70.822)	(32.495)
Årets resultat	8	245.167	206.867



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernens balance pr. 31. december 2020

Aktiver

t.kr.	Note	2020	2019
Goodwill		10.138	10.778
Færdiggjorte udviklingsprojekter		890	1.018
Immaterielle anlægsaktiver	9	11.028	11.796
Investeringsjendomme		3.906.795	3.605.399
Grunde og bygninger		34.950	35.940
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.966	2.661
Indretning af lejede lokaler		678	871
Materielle anlægsaktiver under udførelse		346.360	149.785
Materielle anlægsaktiver	10	4.291.749	3.794.656
Kapitalandele i associerede virksomheder		40.247	27.982
Andre værdipapirer og kapitalandele		444.688	392.546
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		180	0
Andre tilgodehavender		7.955	7.955
Finansielle anlægsaktiver	11	493.070	428.483
Anlægsaktiver		4.795.847	4.234.935
Varer under fremstilling		86.797	2.603
Varebeholdninger		86.797	2.603
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.681	6.030
Andre tilgodehavender		13.784	28.767
Periodeafgrænsningsposter		316	343
Tilgodehavender		24.781	35.140
Kapitalandele i ikke-konsoliderede dattervirksomheder	13	12.577	16.234
Andre værdipapirer og kapitalandele		12.577	16.234
Likvide beholdninger		252.839	44.462
Omsætningsaktiver		376.994	98.439
Aktiver		5.172.841	4.333.374



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernens balance pr. 31. december 2020

Passiver	t.kr.	Note	2020	2019	
Virksomhedskapital			225.114	225.114	
Reserve for opskrivninger			0	561	
Overført overskud eller underskud			1.726.339	1.522.014	
Forslag til udbytte for regnskabsåret			20.000	20.000	
Egenkapital tilhørende moderelskabets kapitalejere			1.971.453	1.767.689	
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser			241.823	121.342	
Egenkapital			2.213.276	1.889.031	
Udskudt skat		15	272.558	204.457	
Andre hensatte forpligtelser		16	17.161	29.072	
Hensatte forpligtelser			289.719	233.529	
Gæld til realkreditinstitutter			2.032.339	1.594.869	
Bankgæld			25.026	25.474	
Gæld til associerede virksomheder			12.450	14.040	
Anden gæld		19	65.583	71.885	
Langfristede gældsforpligtelser		17	2.135.398	1.706.268	
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		17	92.582	51.886	
Bankgæld			300.721	320.601	
Deposita			46.498	41.208	
Modtagne forudbetalinger fra lejere			18.439	15.475	
Leverandører af varer og tjenesteydelser			26.876	31.850	
Gæld til associerede virksomheder			220	203	
Skyldig selskabsskat			5.308	6.556	
Anden gæld			43.608	36.728	
Periodeafgrænsningsposter			196	39	
Kortfristede gældsforpligtelser			534.448	504.546	
Gældsforpligtelser			2.669.846	2.210.814	
Passiver			5.172.841	4.333.374	

Særlige poster	12
Ikke-konsoliderede dattervirksomheder	13
Associerede virksomheder	14
Afledte finansielle instrumenter	19
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	20
Eventualforpligtelser	21
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22
Dattervirksomheder	23



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernens egenkapitalopgørelse for 2020

t.kr.	Virksomheds- kapital	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Reserve for opskrivninger	Egenkapital tilhørende minoritets- interesser	I alt
Egenkapital primo	225.114	1.522.014	20.000	561	121.342	1.889.031
Betalt udbytte	0	0	(20.000)	0	0	(20.000)
Køb af egne aktier	0	(33)	0	0	0	(33)
Køb af minoritetsandele	0	0	0	0	(64.791)	(64.791)
Kapitalforhøjelse af minoritetsinteresser	0	0	0	0	163.970	163.970
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	85	0	0	(363)	(278)
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	790	0	(561)	0	229
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(19)	0	0	0	(19)
Årets resultat	0	203.502	20.000	0	21.665	245.167
Egenkapital ultimo	225.114	1.726.339	20.000	0	241.823	2.213.276



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernens pengestrømsopgørelse for 2020

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb,

udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb og salg af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kassekreditter der indgår i den daglige likviditetsstyring.

t.kr.	Note	2020	2019
Driftsresultat		136.919	131.460
Af- og nedskrivninger		5.773	3.169
Ændringer i hensættelser		(24.228)	(2.498)
Ændring i arbejdskapital	18	(64.967)	8.949
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		53.497	141.080
Modtagne finansielle indtægter		8.080	2.887
Betalte finansielle omkostninger		(30.383)	(30.352)
Betalt selskabskat		(3.824)	(6.461)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		27.370	107.154
Køb af immaterielle anlægsaktiver		(2.346)	(3.496)
Aktiver under udførelse		(219.291)	(129.667)
Køb af investeringsjendomme		(18.383)	(178.425)
Forbedringer af investeringsjendomme		(38.145)	(40.083)
Salg af investeringsjendomme		11.008	3.591
Køb af tilknyttede virksomheder		(83.888)	(246.979)
Køb af associerede virksomheder		0	(9.955)
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		0	38.912
Køb af fondsaktiver		(47.090)	(61.459)
Modtaget udbytte fra fondsaktiver		6.340	70.500
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	157
Ændringer i andre langfristede aktiver		(180)	(2.890)
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(391.975)	(559.794)

t.kr.	Note	2020	2019
Provenu ved optagelse af langfristede gældsforpligtelser		575.387	479.489
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		(244.928)	(25.516)
Køb af egne aktier		(33)	0
Udbetalt udbytte		(20.000)	(20.000)
Provenu ved kapitalforhøjelse		166.600	0
Afdrag på ansvarlige lån		(1.590)	0
Udbetalt udbytte til minoritetsaktionærer		(6.307)	(1.095)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		469.129	432.878
Ændring i likvider		104.524	(19.762)
Likvider primo		44.462	137.087
Kassekredit primo		(11.1.673)	(204.186)
Likvider fra køb af tilknyttede selskaber		993	19.650
Likvider ultimo		38.306	(67.211)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		252.840	44.462
Kassekreditter		(214.534)	(111.673)
Likvider ultimo		38.306	(67.211)



Koncernens noter

1. Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg, hvilket omfatter indtægter fra lejeindtægter fra ejendomsinvesteringer og projektsalg samt salg af tjenesteydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

t.kr.	2020	2019
Lejeindtægter	205.978	167.815
Projektsalg	14.373	109.181
	220.351	276.996

2. Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

t.kr.	2020	2019
Gager og lønninger	36.308	30.648
Pensioner	3.676	3.228
Andre omkostninger til social sikring	158	166
Andre personaleomkostninger	2.550	2.170
	42.692	36.212

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere

t.kr.	Ledelses- vederlag 2020	Ledelses- vederlag 2019
Direktion	3.116	2.910
Bestyrelse	625	625
	3.741	3.535

2. Personaleomkostninger (fortsat)

Bestyrelseshonorar på 625 t.kr. i AKF Koncernen er udbetalt til følgende:

Per Gunstlev	100 t.kr.
Bjarne Jensen	100 t.kr.
Kim Simonsen (udbetalt til HK Danmark)	125 t.kr.
Ejner K. Holst (udbetalt til LO)	100 t.kr.
Henning Overgaard (udbetalt til 3F)	100 t.kr.
Claus Jensen	100 t.kr.

3. Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

t.kr.	2020	2019
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	3.114	1.725
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	2.694	1.486
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(35)	(42)
	5.773	3.169

4. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	2020	2019
Samlet honorar til Deloitte	1.445	1.092
Honorar vedrørende lovpligtig revision	1.150	1.071
Skatterådgivning	21	21
Andre ydelser	274	0
	1.445	1.092



Koncernens noter

5. Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

t.kr.	2020	2019
Renteindtægter	7.490	157
Udbytte	115	152
Gevinst på aktier	234	2.480
Øvrige finansielle indtægter	242	98
	8.081	2.887

6. Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

t.kr.	2020	2019
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	486	638
Renteomkostninger	15.444	11.074
Valutakursreguleringer	0	5
Tab på aktier	0	839
Kurstab	388	145
Øvrige finansielle omkostninger	14.065	17.651
	30.383	30.352

7. Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

t.kr.	2020	2019
Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.976	4.215
Ændring af udskudt skat	64.734	35.971
Regulering vedrørende tidligere år	3.112	(7.691)
	70.822	32.495

8. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	2020	2019
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	20.000	20.000
Overført resultat	203.502	171.190
Minoritetsinteressers andel af resultatet	21.665	15.677
	245.167	206.867



Koncernens noter

9. Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 3-10 år.

Udviklingsprojekter

Udviklingsprojekter omfatter omkostninger, gager og afskrivninger, der direkte eller indirekte kan henføres til selskabets udviklingsaktiviteter, og som indgår under regnskabsposten "Immaterielle anlægsaktiver".

Udviklingsprojekter er projekter, der er klart definerede og identificerbare, hvor den tekniske udnyttelsesgrad, tilstrækkelige ressourcer og et potentielt fremtidigt marked eller udviklingsmulighed i virksomheden kan påvises, og hvor det er hensigten at fremstille, markedsføre eller anvende projektet. Udviklingsprojekter indregnes som immaterielle aktiver, hvis kostprisen kan opgøres pålideligt, og der er tilstrækkelig sikkerhed for, at den fremtidige netoindtjening efter produktions-, salgs- og administrationsomkostninger kan dække udviklingsomkostningerne. Øvrige udviklingsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som omkostningerne afholdes.

Indregnede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger eller genindvindingsværdi, hvis denne er lavere.

Færdiggjorte udviklingsprojekter afskrives lineært over brugstiden. Afskrivningsperioden udgør 5 år.

9. Immaterielle anlægsaktiver (fortsat)

t.kr.	Færdiggjorte udviklingsprojekter	Goodwill
Kostpris primo	1.360	20.837
Tilgange	161	2.186
Afgange	0	0
Kostpris ultimo	1.521	23.023
Af- og nedskrivninger primo	(342)	(10.059)
Årets afskrivninger	(289)	(2.826)
Af- og nedskrivninger ultimo	(631)	(12.885)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	890	10.138

10. Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Koncernens domicilejendom måles i koncernregnskabet til dagsværdi, og eventuelle opskrivninger placeres på egenkapitalen som en bunden reserve under posten "Reserve for opskrivninger". Reserven opgøres eksklusiv udskudt skat, og de årlige afskrivninger i resultatopgørelsen øges i takt med opskrivningerne. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernens noter

10. Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris, og vedrører opførelse af bygninger til indgåelse i den samlede udlejningsmasse. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Når aktivet er færdiggjort, overføres værdien til investeringsejendomme.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på materielle anlægsaktiver under udførelse.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

10. Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien af koncernens ejendomme opgøres enten ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

For den afkastbaserede model baseres beregningen på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

DCF-modellen er den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme til brug for DCF-modellen, tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernens noter

10. Materielle anlægsaktiver (fortsat)

t.kr.	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris primo	35.760	2.947.540	8.006	1.324	155.583
Overførster*	0	21.243	0	0	(35.049)
Tilgange	580	112.723	1.188	49	225.826
Afgange	0	(11.007)	(32)	0	0
Kostpris ultimo	36.340	3.070.499	9.162	1.373	346.360
Af- og nedskrivninger primo	(539)	0	(5.345)	(453)	(5.798)
Årets af-/nedskrivninger	(851)	0	(883)	(242)	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger	0	0	32	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.390)	0	(6.196)	(695)	(5.798)
Dagsværdireguleringer primo	719	657.859	0	0	0
Overførster	0	(5.798)	0	0	5.798
Årets dagsværdireguleringer	(719)	187.021	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(2.786)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	0	836.296	0	0	5.798
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.950	3.906.795	2.966	678	346.360
Årets renter der indgår i kostprisen	0	303	0	0	128

Heraf er 13.806 t.kr. flyttet til varebeholdninger.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernens noter

10. Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Koncernen ejer 47 ejendomme inden for butik, kontor, bolig, logistik og hotel. Ejendommene er beliggende primært i København, Hillerød og Roskilde. Ejendommene udgør pr. balancedagen i alt 218.697 m².

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model eller DCF-modellen.

Uopsigelighedsperioden på lejemålene er mellem 0 og 16 år.

Der er anvendt følgende afkastkrav:

- Bolig 3,38% - 4,50% (3,00% - 4,25% i 2019)
- Kontor 4,25% - 7,00% (4,25% - 7,50% i 2019)
- Butik 5,50% - 7,25% (5,50% - 7,50% i 2019)
- Logistik 6,50% - 6,75% (6,75% - 7,25% i 2019)
- Hotel 5,50% (5,50% i 2019)

Diskonteringsfaktoren er afkastkravet tillagt en inflation, som generelt er fastsat til 2,00%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 301.797 t. kr.

Ejendommene er værdiansat til 18.024 kr./m².

Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af ledelsens vurdering, med udgangspunkt i uafhængige mæglervurderinger.

For ejendomme hvor der er indgået salgsaftale pr. balancedagen, er ejendommene indregnet til salgspris fratrukket salgsomkostninger.

11. Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moder-virksomhedens årsregnskab efter den indire værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indire værdis metode som en målemetode.

I koncernregnskabet indgår kapitalandele i associerede virksomheder og kapitalandele i ikke-konsoliderede dattervirksomheder ligeledes til indire værdi.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokteres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis ovenfor vedrørende koncernregnskabet.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser.

Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder.

Brugstiderne er fastlagt ud fra en vurdering af, i hvilket omfang der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, og i hvilket omfang goodwillbeløbet inkluderer tidsbegrænsede immaterielle ressourcer, som det ikke har været muligt at udskille og indregne som særskilte aktiver. Hvis brugstiden ikke kan skønnes pålideligt, fastsættes den til 10 år. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 3-10 år.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.



Koncernens noter

11. Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til skønnet dagsværdi på balancedagen.

De underliggende porteføljevirksomheder knyttet til de unoterede kapitalandele måles ved forskellige værdiansættelsesmetoder og -teknikker. For investeringer med betydelig og holdbar pengestrøm eller indtjening, anvendes typisk markedsmultipler for EBITDA, EBIT eller omsætning. For investeringer med betydelige fluktuationer i den fremtidige indtjening, eller hvor øvrige forhold vurderes at påvirke anvendeligheden af en værdiansættelsesmodel baseret på markedsmultipler, vurderes porteføljevirksomheden i stedet typisk efter en DCF-værdiansættelsesmodel.

t.kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Tilgodehaver hos associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris primo	51.455	541.525	0	7.955
Tilgange	0	47.090	180	0
Kostpris ultimo	51.455	588.615	180	7.955
Opskrivninger primo	56	15.904	0	0
Overførsler	0	(4.613)	0	0
Årets opskrivninger	0	13.479	0	0
Opskrivninger ultimo	56	24.770	0	0
Nedskrivninger primo	(23.529)	(164.883)	0	0
Overførsler	0	4.613	0	0
Andel af årets resultat	12.628	0	0	0
Årets nedskrivninger	(363)	(8.427)	0	0
Nedskrivninger ultimo	(11.264)	(168.697)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.247	444.688	180	7.955



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernens noter

12. Særlige poster

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, TDKK -9.305, består af to poster.

Andel af resultat i den ikke-konsoliderede dattervirksomhed Oreco A/S udgør TDKK -3.657. Virksomheden konsolideres ikke, da den er erhvervet med salg for øje, og ikke tidligere har indgået i konsolideringen.

Der indgår TDKK -5.648 vedrørende korrektion af købesummen for aktier i A/S Dansk Erhvervsinvestering, som AKF Invest CPH A/S erhvervede i slutningen af 2019. A/S Dansk Erhvervsinvestering foretog i april 2019 en udbytteudlodning, som var i strid med selskabslovens regler, og udbyttet blev efterfølgende betalt tilbage inkl. lovpligtige renter. For at dække tabet hos de tidligere aktionærer blev købesummen korrigeret således at transaktionen er neutral for de tidligere aktionærer og AKF. Tabet på TDKK 5.648 opvejes af renteindtægterne vedrørende det tilbagebetalte udbytte fratrukket beregnet selskabsskat.

13. Ikke-konsoliderede dattervirksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Oreco A/S	Allerød	A/S	63,3

Dattervirksomheden Oreco A/S, der er erhvervet i 2019, er pr. balancedagen til salg, og er med henvisning til ÅRL § 114, stk. 2, nr. 3 udeladt fra konsolideringen.

14. Associerede virksomheder

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Comwell Kellers Park P/S	Vejle	P/S	18,18
Comwell Kellers Park	Vejle	ApS	18,18
Komplementar ApS	København	ApS	48,0
Licuno ApS	Rudersdal	A/S	24,3

15. Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

t.kr.	2020	2019
Bevægelser i året		
Primo	204.457	118.458
Indregnet i resultatopgørelsen	64.734	35.971
Tilkøb af dattervirksomheder	3.367	49.870
Indregnet direkte på egenkapitalen	0	158
Ultimo	272.558	204.457



Koncernens noter

16. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af fejl og mangler inden for garantiperioden.

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse på 8.486 t.kr. (19.450 t.kr. i 2019) vedrørende 5-årsgennemgang af ejendomme som koncernen har solgt. Hertil kommer hensættelse til diverse garantiforpligtelser samt 1- og 5-årsgennemgang på afsluttede renoveringsarbejder for i alt 8.675 t.kr. (9.622 t.kr. i 2019).

17. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

t.kr.	Forfald inden for 12 mdr. 2020	Forfald inden for 12 mdr. 2019	Forfald efter 12 mdr. 2020	Restgæld efter 5 år 2020
Gæld til realkreditinstitutter	75.570	36.201	2.032.339	1.900.871
Bankgæld	0	0	25.026	25.026
Gæld til associerede virksomheder	0	0	12.450	12.450
Anden gæld	17.012	15.685	65.583	9.245
	92.582	51.886	2.135.398	1.947.592



Koncernens noter

18. Ændring i arbejdskapital

t.kr.	2020	2019
Ændring i varebeholdninger	(68.979)	(59.023)
Ændring i tilgodehavender	11.774	29.706
Ændring i leverandørgæld mv.	(7.762)	38.266
	(64.967)	8.949

19. Anden gæld

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på 49.539 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på Koncernens variabelt forrentede bank- og realkreditlån. Den samlede hovedstol for Koncernens renteswaps udgør 751.461 t.kr. og sikrer en fast rente på 0,30% - 3,45% i restløbetiden på 1-8 år. Lån og renteswaps er indgået med samme modpart.

Den korte- samt langfristede del af de indgåede renteswaps er beregnet med udgangspunkt i restløbetiden, hvorfor den langfristede del indregnet under anden gæld udgør 36.927 t.kr. Den kortfristede del af renteswaps udgør 12.612 t.kr.

Ud over beskrivelsen af afledte finansielle instrumenter herover, indgår der i anden gæld desuden momsreguleringspligtelser på boliger, som afregnes over en periode på 10 år. Den samlede momsreguleringsforpligtelse udgør på balancedagen 33.055 t.kr.

Den opgjorte momsreguleringsforpligtelse er beregnet med udgangspunkt i kostprisen korigeret for ikke-momspligtige udgiftsarter. Den langfristede del indregnet under anden gæld udgør 28.656 t.kr., og den kortfristede del af momsreguleringsforpligtelsen på balancedagen udgør 4.400 t.kr.

20. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

t.kr.	2020	2019
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	8.039	1.122
	8.039	1.122

21. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om investeringstilsagn på t.kr. 765.000 til investeringsfonde. Det resterende investeringstilsagn udgør pr. 31. december 2020 t.kr. 234.459.

Herudover er der stillet garanti over for tredjemand på i alt 6.857 t.kr.

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 537.290 t.kr., skadeløsbreve nom. 32.500 t.kr. samt realkreditpantebreve nom. 2.178.007 t.kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.941.745 t.kr.



Koncernens noter

23. Dattervirksomheder

	Retsform	Hjemsted	Ejerandel %
AKF Logistik A/S	A/S	København	51
Ejendomselskabet KBH NV A/S	A/S	København	100
Ejendomselskabet Rødovrevej 247 A/S	A/S	København	100
Ewaldsgade 3-5 ApS	ApS	København	100
FO Lærkeparken A/S	A/S	København	100
Hermodsgade 3 ApS	ApS	København	100
Hulgårds Have A/S	A/S	København	100
Kellers Park Hotelbyg P/S	P/S	København	70
FO Ejendomme A/S	A/S	København	100
Herredcenteret A/S	A/S	København	100
Kooperationens Hus ApS	ApS	København	74,9
Ejendomselskabet Storkøbenhavn ApS	ApS	København	100
Nørrebrogade 122 ApS	ApS	København	100
Amagerbrogade 92 ApS	ApS	København	100
Ejendomselskabet Nørrebro ApS	ApS	København	100
Lindgreens Allé 9 ApS	ApS	København	100
Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS	ApS	København	100
Slangerupgade 47-51 ApS	ApS	København	80
Trekroner Center A/S	A/S	København	100
Thorsgade 61-63 A/S	A/S	København	100
Glentevej 47 A/S	A/S	København	100
FO Biblioteksparken ApS	ApS	København	100
FO Biblioteksbygningen ApS	ApS	København	100
FO Stenslettehus ApS	ApS	København	100
Avedøreholmen 95 ApS	ApS	København	100
Projektselskabet Kløverprisvej A/S	A/S	København	100
Projektudviklingselskabet Nærheden ApS	ApS	København	100
Ejendomselskabet Kirkebjerg Søpark 2 A/S	A/S	København	100



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernens noter

23. Dattervirksomheder (fortsat)

	Retsform	Hjemsted	Ejerandel %
Ejendomsselskabet Middelfart Park A/S	A/S	København	70
Ejendomsselskabet af 1. juli 2018 ApS	ApS	København	100
Bygmestervej 2 ApS	ApS	København	100
Projekt Marina Holding ApS*	ApS	København	70
AKF Invest CPH A/S	A/S	København	100
AKF Ejendomme A/S	A/S	København	100
Holdingselskabet Middelfart Park ApS	ApS	København	70
NV Ejendomme ApS	ApS	København	100
Brejning Ejendomme ApS	ApS	København	100
A/S Helsingør Fællesbageri	A/S	Helsingør	100
Holdingselskabet af 1. juli 2014 ApS	ApS	København	100
Investeringselskabet af 18. december 2009 ApS	ApS	København	100
Kellers Park Komplementar ApS	ApS	København	70
A/S Dansk Erhvervsinvestering	A/S	København	100
Oreco A/S	A/S	Allerød	63,3

*) Projekt Marina Holding ApS afslutter første regnskabsår pr. 31.12.2021, og har derfor endnu ikke aflagt et officielt årsregnskab.

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Moder- selskabs- regnskab

Resultatopgørelse	80
Balance	81
Egenkapitalopgørelse	83
Noter	84



Lærkeparken, Hillerød



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Moderelskabets resultatopgørelse for 2020

t.kr.	Note	2020	2019
Nettoomsætning		29.539	21.292
Andre driftsindtægter		36	23
Andre eksterne omkostninger		(12.629)	(9.051)
Bruttoresultat		16.946	12.264
Personaleomkostninger	1	(38.475)	(32.046)
Af- og nedskrivninger		(1.283)	(1.158)
Driftsresultat		(22.812)	(20.940)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	253.277	210.598
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		18.859	21.959
Andre finansielle indtægter	2	96	113
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(11.519)	(12.922)
Andre finansielle omkostninger	3	(13.429)	(12.284)
Resultat før skat		224.472	186.524
Skat af årets resultat	4	(970)	4.668
Årets resultat	5	223.502	191.192



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Moderelskabets balance pr. 31. december 2020

Aktiver	t.kkr.	Note	2020	2019
Færdiggjorte udviklingsprojekter			890	1.018
Immaterielle anlægsaktiver		6	890	1.018
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			2.649	2.274
Indretning af lejede lokaler			678	871
Materielle anlægsaktiver		7	3.327	3.145
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			1.810.118	1.506.257
Andre værdipapirer og kapitalandele			1.340	1.340
Udskudt skat		9	10.446	11.010
Finansielle anlægsaktiver		8	1.821.904	1.518.607
Anlægsaktiver			1.826.121	1.522.770
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			39	11
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			888.727	854.258
Andre tilgodehavender			16	155
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag			8.652	8.941
Periodeafgrænsningsposter		10	233	343
Tilgodehavender			897.667	863.708
Likvide beholdninger			470	161
Omsætningsaktiver			898.137	863.869
Aktiver			2.724.258	2.386.639



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Moderelskabets balance pr. 31. december 2020

Passiver	t.kr.	Note	2020	2019
Virksomhedskapital			225.114	225.114
Reserve for udviklingsomkostninger			694	794
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode			1.004.113	765.043
Overført overskud eller underskud			721.532	756.738
Forslag til udbytte for regnskabsåret			20.000	20.000
Egenkapital		11	1.971.453	1.767.689
Anden gæld			31.969	34.397
Langfristede gældsforpligtelser		12	31.969	34.397
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		12	11.903	10.670
Bankgæld			197.275	62.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser			2.346	1.462
Gæld til tilknyttede virksomheder			491.188	503.139
Skyldig selskabsskat			1.619	1.889
Anden gæld			16.505	4.530
Kortfristede gældsforpligtelser			720.836	584.553
Gældsforpligtelser			752.805	618.950
Passiver			2.724.258	2.386.639

Afledte finansielle instrumenter	13
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	14
Eventualforpligtelser	15



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Moderelskabets egenkapitalopgørelse for 2020

t.kr.	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode	Reserve for udviklings- omkostninger	Overført overskud eller underskud	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital primo	225.114	765.043	794	756.738	20.000	1.767.689
Betalt udbytte	0	0	0	0	(20.000)	(20.000)
Køb af egne aktier	0	0	0	(33)	0	(33)
Regulering af reserve for udviklingsomkostninger	0	0	(100)	100	0	0
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(636)	0	1.194	0	558
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	(263)	0	(263)
Årets resultat	0	239.706	0	(36.204)	20.000	223.502
Egenkapital ultimo	225.114	1.004.113	694	721.532	20.000	1.971.453



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Moderelskabets noter

1. Personaleomkostninger

t.kr.	2020	2019
Gager og lønninger	32.569	27.071
Pensioner	3.290	2.837
Andre omkostninger til social sikring	135	136
Andre personaleomkostninger	2.481	2.002
	38.475	32.046
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	44	35

t.kr.	Ledelses- vederlag 2020	Ledelses- vederlag 2019
Direktion	3.116	2.910
Bestyrelse	625	625
	3.741	3.535

2. Andre finansielle indtægter

t.kr.	2020	2019
Renteindtægter	0	3
Aktieudbytte	96	110
	96	113

3. Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2020	2019
Renteomkostninger	1.055	442
Øvrige finansielle omkostninger	12.374	11.842
	13.429	12.284

4. Skat af årets resultat

t.kr.	2020	2019
Aktuel skat	(5.753)	(4.722)
Ændring af udskudt skat	4.422	3.689
Regulering vedrørende tidligere år	2.301	(3.635)
	970	(4.668)

5. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	2020	2019
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	20.000	20.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	239.706	155.089
Overført resultat	(36.204)	16.103
	223.502	191.192



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Moderelskabets noter

6. Immaterielle anlægsaktiver

t.kr.	Færdiggjorte udviklingsprojekter
Kostpris primo	1.360
Tilgange	161
Kostpris ultimo	1.521
Af- og nedskrivninger primo	(342)
Årets afskrivninger	(289)
Af- og nedskrivninger ultimo	(631)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	890

7. Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris primo	4.709	1.324
Tilgange	1.161	49
Afgange	(32)	0
Kostpris ultimo	5.838	1.373
Af- og nedskrivninger primo	(2.435)	(453)
Årets afskrivninger	(786)	(242)
Tilbageførsel ved afgang	32	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.189)	(695)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.649	678



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Moderelskabets noter

8. Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Udskudt skat
Kostpris primo	741.214	1.340	11.010
Tilgange	64.792	0	0
Afgange	0	0	(564)
Kostpris ultimo	806.006	1.340	10.446
Opskrivninger primo	782.834	0	0
Egenkapitalreguleringer	(636)	0	0
Andel af årets resultat	243.664	0	0
Årets opskrivninger	(4.667)	0	0
Udbytte	(8.905)	0	0
Opskrivninger ultimo	1.012.290	0	0
Nedskrivninger primo	(17.791)	0	0
Andel af årets resultat	9.613	0	0
Nedskrivninger ultimo	(8.178)	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.810.118	1.340	10.446

I kostprisen på kapitalandele i tilknyttede virksomheder, indgår goodwill med 905 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill udgør på balancedagen 0 t.kr.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Moderelskabets noter

8. Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Kooperationens Hus ApS	København	ApS	74,9
Ejendomsselskabet Nørrebro ApS	København	ApS	100
AKF Ejendomme A/S	København	A/S	100
Hulgårds Have A/S	København	A/S	100
Ejendomsselskabet			
Rødovrevej 247 A/S	København	A/S	100
AKF Invest CPH A/S	København	A/S	100
FO Ejendomme A/S	København	A/S	100
Holdingselskabet af 1. juli 2014 ApS	København	ApS	100
Investeringselskabet af 18. december 2009 ApS	København	ApS	100

9. Udskudt skat

t.kr.	2020	2019
Bevægelser i året		
Primo	11.010	11.064
Indregnet i resultatopgørelsen	(564)	(54)
Ultimo	10.446	11.010

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter forudbetalte lønninger og øvrige forudbetalte omkostninger.

11. Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi t.kr.
Ordinære aktier	225.113.629	1	225.114
	225.113.629		225.114

t.kr.	Antal	Nominel værdi	Andel af virksomhedskapital %

Egne kapitalandele

Beholdning af egne aktier:			
Ordinære aktier	10.134	10	0,005%
	10.134	10	0,005%

Egne aktier er erhvervet som følge af forhold hos de sælgende aktionærer.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Moderelskabets noter

12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020	Forfald inden for 12 måneder 2019	Forfald efter 12 måneder 2020	Restgæld efter 5 år 2020
Anden gæld	11.903	10.670	31.969	7.120
	11.903	10.670	31.969	7.120

13. Afledte finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ værdi af renteswaps på 43.872 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på koncernselskabers variabelt forrentede bank- og realkreditlån. Den samlede hovedstol for selskabets renteswaps udgør 690.000 t.kr. og sikrer en fast rente på 0,30% - 3,45% i restløbetiden på 1-8 år. Lån og renteswaps er indgået med samme modpart.

Den korte- samt langfristede del af de indgåede renteswaps er beregnet med udgangspunkt i restløbetiden, hvorfor den langfristede del indregnet under anden gæld udgør 31.969 t.kr. Den kortfristede del af renteswaps udgør 11.903 t.kr. og er indregnet under kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.

14. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2020	2019
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	7.459	210
	7.459	210

15. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for øvrige koncernselskabers bank- og prioritetsgæld.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk samsbeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de samsbeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de samsbeskattede selskaber.

De samsbeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i samsbeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet erklæring om økonomisk støtte til en række af selskabets datterselskaber, således at disse kan opfylde deres økonomiske forpligtelser.

I 2020 udgør den samlede nettoforpligtelse i samsbeskatningen 1.640 t.kr. og beløbet indgår i posten "Skyldig selskabsskat" i moderelskabets balance fratrukket eventuelle indbetalte acontoskatter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

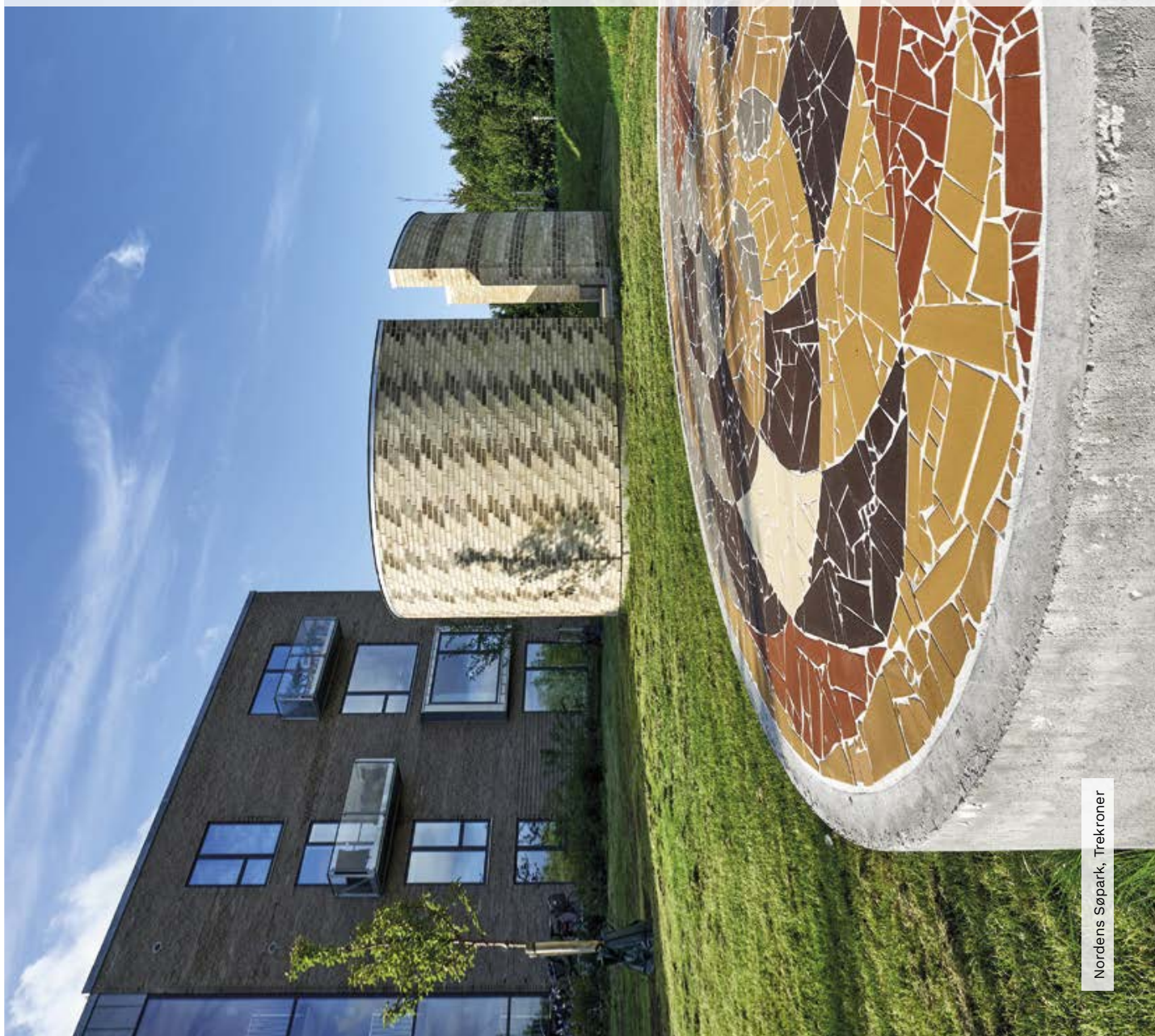
Øvrigt

Anvendt regnskabspraksis
Koncernoversigt

90

94

89



Nordens Søpark, Trekroner



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for C (stor).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden og de virksomheder (dattervirksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder under 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Kapitalandele i ikke-konsoliderede dattervirksomheder omfatter midlertidige besiddelser, der ikke konsolideres med henvisning til ÅRL § 114, stk. 2, nr. 3, da kapitalandelene pr. balancedagen er sat til salg.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for modervirksomheden og dens dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages elimineringskarakterer. Ved konsolideringen foretages elimineringskarakterer af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet præsenteres som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering og deres andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver præsenteres som en særskilt post under koncernens egenkapital.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes alene til dækning af omkostninger ved omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i det omfang, de er besluttet i den erhvervede virksomhed inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden. Hvis der ikke kan skønnes en pålidelig brugstid fastsættes denne til 10 år. Brugstiden revideres årligt. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes i resultatopgørelsen som en indtægt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Fortjeneste eller tab ved afhændelse eller afvikling af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem salgssummen eller afviklingssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiverne på henholdsvis afhændelses- og afviklingstidspunktet, inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Omgøring af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancen, omregnes til balancen dagskurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til

dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden langfristet gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske datter- eller associerede selskaber, indregnes direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Dagsværdiregulering af investeringsjendomme

Dagsværdiregulering af investeringsjendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsjendomme målt til dagsværdi på balancen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger til opførelse af solgte ejendomme, og består af regnskabsårets kostpriser på solgte projektejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminerings af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholds- mæssig eliminerings af interne avancer og tab.

Indtægter af andre kapitalandele

Indtægter af andre kapitalandele omfatter resultatet fra investeringer i noterede kapitalandele, samt ud- bytte og dagsværdireguleringer fra investeringerne i de underliggende porteføljeverksomheder.

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknytte- de virksomheder.

Balancen**Værdiforringelse af langfristede aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksom- heder og associerede virksomheder vurderes årligt

for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foreta- ges nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholds- vis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste vær- di af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede netto- pengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktiv- gruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettoreali- sationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Kostpris for fremstillede færdig- varer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer samt direkte løn, og derudover indgår renteomkostninger på eventuel byggefinansiering.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkost- ninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsætte- lighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Regnskabsposten "Varer under fremstilling" omfatter projektejendomme under opførelse, og er ejen- domme hvor der er truffet beslutning om salg ved færdiggørelse. Når aktivet er færdiggjort, overføres værdien til regnskabsposten "Fremstillede varer og handelsvarer".

Regnskabsposten "Fremstillede varer og handelsva- rer" omfatter færdige projektejendomme, der indgår i en handelsbeholdning. Såfremt salget af en projek- tejendom opgives, overføres projektejendommen til investeringsvejendomme til indgåelse i den samlede udlejningsmasse. Dette sker på tidspunktet hvor vi går i udlejning med den pågældende ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efter- følgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Reserve for udviklingsomkostninger

Reserve for udviklingsomkostninger omfatter ind- regnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

udviklingsomkostninger afskrives eller udgår af virksomhedens drift. Dette sker ved overførsel direkte til egenkapitalens frie reserver.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen.

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser omfatter minoritetsinteressers andel af dattervirksomhedernes egenkapital, hvor denne ikke er ejet 100% af modervirksomheden.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydeliser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser (ekskl. afledte finansielle instrumenter)

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Deposita

Deposita består af modtagne huslejedeposita fra lejere.

Modtagne forudbetalinger fra lejere

Modtagne forudbetalinger fra lejere omfatter beløb, der er modtaget fra lejere forud for lejeperioden.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2018".

Bruttomargin	=	Bruttoresultat x 100
		Nettoomsætning
Nettomargin	=	Årets resultat x 100
		Nettoomsætning
Egenkapitalens forrentning	=	Årets resultat ekskl. minoriteter x 100
		Gns. egenkapital ekskl. minoriteter
Solidsitetsgrad	=	Egenkapital ekskl. minoriteter x 100
		Samlede aktiver



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

Koncernoversigt

Koncernselskaber	CVR	Ejerandel i %
AKF Holding A/S	10363977	
Kooperationens Hus ApS	56195912	74,9
Ejendomselskabet Nørrebro ApS	37824844	100
AKF Ejendomme A/S	31448212	100
Ejendommen Tranevej/Glentevej ApS	6431482	100
Lindgreens Allé 9 ApS	32564755	100
Annagerbrogade 92 ApS	30707532	100
AKF Logistik A/S	29696888	51
Avedøreholmen 95 ApS	31073359	100
Ejendomselskabet Storkøbenhavn ApS	30707559	100
Hermodsgade 3 ApS	33267959	100
Brejning Ejendomme ApS	30568133	100
Kellers Park Hotelbyg P/S	27965040	70
Kellers Park Komplementar ApS	29319545	70
Comwell Kellers Park P/S	30519868	18,2
Comwell Kellers Park Komplementar ApS	31158796	18,2
Holdingselskabet Middelfart Park ApS	40944737	70
Ejendomselskabet Middelfart Park A/S	16927406	100
Projektudviklingselskabet Nærheden ApS	40864881	100
Trekroner Center A/S	10055792	100
Ewaldsgade 3-5 ApS	31254132	100
NV Ejendomme ApS	31173876	100
Thorsgade 61-63 A/S	31369215	100
Ejendomselskabet KBH NV A/S	29203148	100
Glentevej 47 ApS	38047973	100
Projektselskabet Kløverprisvej A/S	27381928	100
Hærdscenteret A/S	26861330	100
Stangerupgade 47-51 ApS	39292297	80
Ejendomselskabet Kirkebjerg Søpark 2 A/S	10055016	100
Hulgårds Have A/S	35242082	100
Ejendomselskabet Rødovrevej 247 A/S	28658591	100
AKF Invest CPH A/S	29537860	100
A/S Dansk Erhvervsinvestering	73314712	100
Oreco A/S	37259462	63,3
Dalum Holding A/S	54446519	24,3
Industri Udvikling A/S	18120892	48
FO Ejendomme ApS	26246059	100
FO Lærkeparken A/S	28660642	100
FO Biblioteksparken ApS	40032746	100
FO Biblioteksbygningen ApS	40032827	100
FO Stenslettehus ApS	40032894	100
Holdingselskabet af 1. juli 2014 ApS	36028858	100
Nørrebrogade 122 ApS	36013254	100
Investeringselskabet af 18. december 2009 ApS	32657281	100
A/S Helsingør Fællesbageri	21294713	100



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:

EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3

AKF Holding A/S
Bispevej 2
2400 København NV

CVR: 10363977

Telefon: 38 10 21 07
Mail: info@akfholding.dk
www.akf-holding.dk



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
EB7C23C1B084496286516FAAC2087ED3