AKF
Plads til at være

1. januar – 31. december 2022

ÅRS-RAPPORT 2022

Velkommen til AKFs årsrapport 2022 — det handler om ordentlighed og plads til at være.

I AKF er der plads til at være. Plads til at være fælles og plads til at være lige præcis den, man er. Vi omfavner fællesskabet og mangfoldigheden og arbejder hårdt for at sikre, at det skinner igennem i vores måde at være som virksomhed, arbejdsplads, samarbejdspartner, investor og udlejer.

I en verden præget af uforudsigelighed, gælder det om at være på forkant med både muligheder og udfordringer. AKF vil bygge videre på sin position som førende ejendomsudvikler, der skaber tryghed, trivsel og fællesskab for kunder og medarbejdere og tager ansvar for samfundet.

Bestyrelse
Kim Simonsen (formand)
Anja Camilla Jensen
Bjarne Jensen
Henning Egon Josefsen Overgaard
John Larsen
Lizette Risgaard
Per Hellmers Gunslev

Direktion
Ino Abraham Dimsits (CEO)

Revision
Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Generalforsamling
Ordinær generalforsamling afholdes den 22. marts 2023.

← *Forsidebillede: Emilie Karlsbad, projektudviklingschef i AKF, på byggepladsen i aktivitets- og kulturhuset Kernen i Kirkebjerg Søpark.*

Indhold

Beretning
CEO letter 6
Finansiel status for året 8
ESG status for året 9
Hoved- og nøgletal 10
Regnskabsberetning 12
Vores forretning 18
2022 i glimt 20

Samfundsansvar
Vi går forrest og tager samfundsansvar 24
Vores bæredygtighedsstrategi 26
Miljøansvar 28
Socialt ansvar 34
Ledelsesansvar 38
ESG-nøgletal 42
Anvendt ESG-regnskabspraksis 46

Tæt på AKF
Vi bygger på stærke værdier og relationer 50
AKF er klar til første byggeri i halm 52
Vi har skabt mere plads til at være 54
Ny app styrker fællesskabet 58
Velkommen til Kernen 62

Påtegninger
Bestyrelse og direktion 66
Ledelsespåtegning 67
Den uafhængige revisors revisorpåtegninger 68

Regnskab
Koncernregnskab:
Resultatopgørelse 72
Stresstest på identificerede risici 73
Balance 74
Egenkapitalopgørelse 76
Pengestrømsopgørelse 76
Noter 78

Moderselskabets regnskab:
Resultatopgørelse 85
Balance 86
Egenkapitalopgørelse 88
Noter 89

Anvendt regnskabspraksis 94

Vores forretning
Ejendomsoversigt 100
Koncernoversigt 104
Fondsoversigt 106

40,7%

AKF er med en soliditetsgrad på 40,7% et af landets mest solide ejendoms- og udviklingsselskaber.

87%

Med en medarbejdertilfredshed i AKF på 87% er vi på rette vej til at blive en af Danmarks bedste arbejdspladser.

20 mio. kr.

AKF har i 2022 oprettet en intern pulje på 20 mio. kroner, der skal støtte innovative, bæredygtige projekter.

Beretning

- CEO letter
- Finansiel status for året
- ESG status for året
- Hoved- og nøgletal
- Regnskabsberetning
- Vores forretning
- 2022 i glimt

> “ Jeg oplever succes, når samspillet mellem vores konstante udvikling og daglige drift lykkes.
>
> **Ann-Sofie Østberg Bjergby**
> CFO i AKF

↖ Ann-Sofie Østberg Bjergby, CFO i AKF.

AKF står på et solidt fundament

Solidt. Sådan kan man kort beskrive AKFs resultat for 2022, og jeg er glad for, at vi endnu engang viser, at vi står på et stærkt fundament med basis for at vokse yderligere fremover.

AKF har under ét tag samlet en bred del af værdikæden inden for ejendomsudvikling og -drift. Denne forretningsmodel stiller os i en særlig stærk position og giver stabile afkast til vores aktionærer – også i perioder med stigende usikkerhed. AKF kommer stærkt ud af 2022 med et årsresultat på 457,5 mio. kroner før skat. Vi har opnået en egenkapitalforrentning på 13,8 procent, og vores solvens er fortsat styrket. Hermed står vi i en position, der giver os mulighed for at vokse yderligere. Som et af landets mest solide ejendoms- og udviklingsselskaber er vi derfor klar til at se ind i de muligheder, der måtte opstå på ejendomsmarkedet i den kommende tid.

Ino Dimsits, CEO i AKF

For os som ejendomsudvikler har det været et travlt og godt år. Vores projekt Søbakkehusene i Hedehusene er afsluttet, hvor alt er udlejet henholdsvis solgt. Byggeriet Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester har haft en stor del af vores fokus. De første færdige bygninger er fuldt udlejet, og det er en fornøjelse at se denne nye bydel i Brøndbyvester skyde op. Selvom der er god grund til optimisme omkring dette område, så er vi opmærksomme på, at det i det kommende år kan blive en udfordring at opnå samme udlejningsgrad som tidligere, og vi skal gøre os særligt umage for at tiltrække nye beboere. Vores projekt Grønnebro på Kløverprisvej i Hvidovre, hvor vi igangsætter byggeriet af 173 boliger, har også taget yderligere form i årets løb. Det samme gælder vores projekt på Frederiksborgvej i Københavns Nordvestkvarter, som blev vedtaget med justeringer i lokalplan, og hvor byggeriet af 5.300 kvadratmeter boliger og erhverv igangsættes. Den til dato største handel AKF har indgået, blev gennemført i sommeren 2022 ved købet af Smedeland 22 i Hersted Industripark i Glostrup og Albertslund. Her kan vi opføre ca. 85.000 kvadratmeter bolig eller ca. 1.100 boliger. Et projekt til en samlet værdi på over 3 mia. kroner. Lokalplanarbejdet igangsættes i 2023, og vi regner med at påbegynde udviklingen ultimo 2024.

I slutningen af året valgte vi at sælge restlejlighederne i vores byggeri, Nordens Søpark på Lysalléen i Roskilde. Det er sjældent, at vi sælger ejendomme fra vores portefølje, men vi vurderede, at det ville styrke os at handle ejendommen, og efter et godt og konstruktivt forløb med Core Property Management og deres rådgivere er vi stolte over denne handel. Vi er undervejs i forløbet blevet bekræftet i, at vores ejendomme er attraktive, hvilket er en stor anerkendelse af vores medarbejdere, der hver især har bidraget fra udvikling og byggeri af ejendommene til den efterfølgende administration og drift.

> "Det fylder stadig mere i vores projekter og ageren, hvordan vi kan bidrage til den grønne omstilling.

Med et brag af et åbningsarrangement åbnede vi i september aktivitets- og kulturhuset Kernen beliggende i det nye Brøndbyvester-bykvarter Kirkebjerg, hvor vi er i gang med at opføre 492 boliger. I det 1.200 kvadratmeter store Kernen er der fællesspisning, café, hjemmekontorfaciliteter, kreative workshops, yoga- og danseundervisning, legestue, filmvisninger, koncerter og foredrag – samtidig med, at vi snart etablerer padelbane og udendørs boldfaciliteter. Nu har vi i AKF gennem mange år bygget rigtig mange boliger, og jeg har lagt mærke til, at noget væsentligt manglede. Boligerne skal ikke kun være gode, også området skal være dejligt og med velfungerende rammer for tryghed og fællesskab. Der eksisterer ganske enkelt ikke et hus som Kernen noget andet sted, og det er stærkt nu at have realiseret de tanker om at bidrage til godt naboskab, som vi længe har gået med. Vi vil fuldende vores mission om at give vores beboere og deres naboer i Brøndbyvester et enestående samlingssted, hvor vi vil stå for driften af Kernen og sikre et konstant tilbud af arrangementer og aktiviteter. Det unikke ved Kernen er, at et privat ejendomsselskab går ind i et nybygget boligområde og fra starten tager ansvar for at skabe et lokalmiljø og investerer i at sikre fællesskab, liv og tryghed.

Vores fokus på at bidrage til den grønne omstilling fylder mere end hidtil, med store ambitioner om at vi inden 2040 skal være CO_2 neutrale. Vi tænker bæredygtighed ind i vores arbejdsprocesser, både når det kommer til direkte men også indirekte klimapåvirkning. Dette kræver, at vi afsøger markedet for nye bæredygtighedstiltag, og sammen med vores gode samarbejdspartnere udvikler og afprøver nye teknologier inden for vores forretningsområder. Alt dette sker på et ansvarligt, veldokumenteret og risikoafdækket grundlag, hvor vi afsøger, hvad der fungerer, men også har modet til at afprøve nyere og grønnere materialer. I 2022 har vi derfor, som den første professionelle ejedomsudvikler i Danmark, på vores projekt i Kirkebjerg Søpark, valgt at projektere med at opføre to mindre fælleshuse samt 12 rækkehuse i halm. De to fælleshuse vil indeholde gæsteværelse, fællesvaskeri, viceværtkontor, samt værksted for vores beboere. Selve konstruktionen er en modulbaseret trækonstruktion med halmisolering, der er et restprodukt fra landbruget, samt en indvendig overflade af ler. Det er en løsning, vi kender fra gammel tid, og derfor ikke en ny måde at tænke på - men en metode, der har været glemt grundet nyere standarder for byggeri. Produktet skal derfor genopfindes. Halmen bidrager til et bedre indeklima gennem øget åndbarhed, sammenlignet med de materialer vi ellers anvender. Vi vil lave gulve af bakteriegroet beton, og muligheden for at genbruge loftspær til tagkonstruktionerne undersøges. Det er således håbet, at vi sammen med vores samarbejdspartnere, kan skubbe til de nuværende standarder for byggeri og på denne måde bidrage til den grønne omstilling.

Vi er imidlertid midt i en tid, hvor tingene ser vanskelige ud, både herhjemme og når vi ser ud over Europa: Krigen i Ukraine har udløst en europæisk sikkerheds- og energikrise, der vækker minder om både verdenskrige, koldkrigstiden og 1970'ernes oliekrise. Krigen har skabt verdensomspændende inflation, rystet den globale fødevaresikkerhed og drevet priserne på energi og mange fødevarer voldsomt op. For mange er 2022 endt med at blive et helt jordnært spørgsmål om overhovedet at have råd til at kunne betale sine regninger til el, mad og brændstof.

Så vi må være realistiske og forberedt på, at der venter en svær tid forude med stor usikkerhed og betydelige geopolitiske og makroøkonomiske udfordringer. 2023 vil udfordre os med fortsat høje renter. Yderligere stramninger fra finanstilsynet vil stille skærpede krav til finansieringen af nye udviklingsprojekter og kræve mere egenfinansiering af projekterne. Alt sammen noget, som vil få aktiviteten til at falde i de kommende år. Det er vores forventning, at inflationen vil falde til i omegnen af 2% i løbet af 2024, hvilket formentlig vil føre til faldende renter.

Vi ser derfor ind i et 2023, hvor meget og mange vil være udfordret. Så meget desto mere vil vi i AKF fortsætte vores indsats med at omfavne fællesskabet, ligesom vi vil bygge videre på vores sunde og stærke fundament og med passende agtpågivenhed være med i udviklingen der, hvor det måtte vise sig at være rigtigt.

Ino Dimsits
CEO i AKF

Finansiel status for året

Samlet omsætning for året, mio. kr.

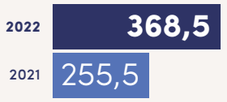
Samlet omsætning for året, mio. kr.

Omsætningsstigningen i 2022 skyldes primært vores salg af Nordens Søpark på Lysalléen i Roskilde og Søbakkehusene eksklusive Hyldebakken.

Værdi investeringsejendomme, mio. kr.

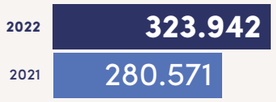
Investeringsejendomme, der er de ejendomme, vi har et løbende cash flow på, beregnes til dagsværdi på balancedagen. Vi har et strategisk mål om i 2025 at have investeringsejendomme for 7.508 mio. kr.

Resultat før skat eksklusiv værdireguleringer af eksisterende portefølje, mio. kr.



Resultat før skat eksklusive værdireguleringer er et udtryk for den værdi, der skabes i AKF. Vi har et strategisk mål om at levere minimum 300 mio. kr.

Ejendomsportefølje, m²

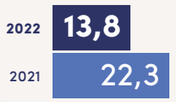


Kvadratmeter ejendomme dækker vores lejebærende arealer ultimo året, hvor vi har et strategisk mål om i 2025 at nå 500.000 kvadratmeter.

Likviditet, mio. kr.

Inklusiv trækningsretter fratrukket likviditet til logistikejendomme. Vi har som strategimål at have minimum 100 mio. kr. i frie likvide midler.

Egenkapitalforrentning efter skat, pct.



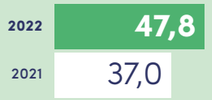
Vi har som strategisk mål, at vores egenkapital gennemsnitligt skal forrentes med minimum 8% over strategiperioden.

ESG status for året

Internt

E Miljøansvar

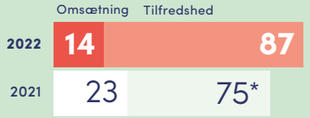
Vores klimapåvirkninger (scope 1 og 2), ton CO_2e



Vores strategimål for 2025 er en reduktion til <32 ton CO_2e.

S Socialt ansvar

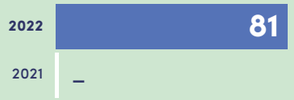
Medarbejderomsætning og -tilfredshed, pct.



Vores 2025-mål for omsætning er <15 pct. og for tilfredshed >75 pct.

G Ledelsesansvar

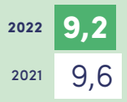
Ordentlighed efterleves i det daglige arbejde, GPtW-score, pct.



Vi har et 2025-mål om at >95 pct. medarbejdere er enige.

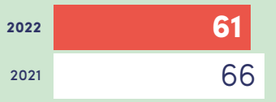
Byggeri

Klimapåvirkninger fra byggeri (LCA), kg $CO_2e/m^2/år$



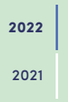
Vi skal bygge til <8 kg $CO_2/m^2/år$ inden 2025.

Køber- og lejertilfredshed for nybyg, NPS-score, pct.



Vores 2025-mål er en tilfredshed på >75 pct.

ESG due diligence af bygge-materialer, vægt-pct.



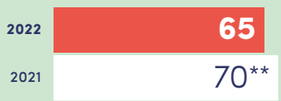
Vi vil foretage ESG DD på >75 vægt-pct. af tilførte materialer.

Ejendomme

Energirenovering inkl. klimasikringstiltag, antal

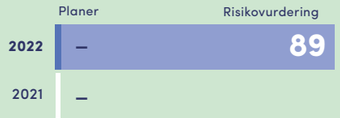
2025-mål om >8 større energi- og klimarenoveringer.

Lejertilfredshed generelt, NPS-score, pct.



Vi har et 2025-mål om en generel tilfredshed på >75 pct.

Klimarisikovurdering og -tilpasningsplaner for ejendomme, pct.



2025-mål for både klimarisikovurderinger og -tilpasningsplaner på 100 pct.

* Omregnet fra en score i intervallet 0-4.
** Ekskl. erhvervslejere.

Hoved- og nøgletal

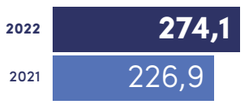
Resultatopgørelse

mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Nettoomsætning	832,5	281,2	220,4	277,0	305,7
Bruttoresultat	329,4	199,9	185,4	170,9	128,0
Driftsresultat	249,4	125,5	136,9	131,5	99,8
Resultat af finansielle poster	119,1	130,0	(8,0)	5,7	93,2
Resultat før dagsværdiregulering af ejendomme og skat	368,5	255,5	129,0	137,2	193,0
Resultat før skat	457,5	640,2	316,0	239,4	187,7
Årets resultat	395,8	538,7	245,2	206,9	176,6
Nøgletal					
Bruttomargin	39,6%	71,1%	84,1%	61,7%	41,9%
Nettomargin	47,5%	191,5%	111,3%	74,7%	57,8%
Resultat af ejendomsdrift- og udlejning før skat	298,2	414,3	279,7	153,0	32,1
Resultat af ejendomsudvikling før skat	63,6	107,6	40,4	53,3	91,6
Resultat af fondsinvesteringer før skat	150,7	163,6	21,5	47,5	76,5
Antal FTEer	72	61	53	47	35

Balance

mio. kr.	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Samlede aktiver	7.234,3	6.337,8	5.172,8	4.333,4	3.636,9
Investeringsejendomme	5.457,5	4.974,7	3.906,8	3.605,4	2.713,4
Udviklingsprojekter	646,8	281,4	346,4	149,8	230,7
Samlet dagsværdiregulering	89,0	384,7	187,0	102,2	(5,3)
Egenkapital	3.239,0	2.747,1	2.213,3	1.889,0	1.714,1
Udbetalt udbytte	22,5	60,0	20,0	20,0	20,0
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet	360	(24)	27	107	7
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	(518)	(458)	(392)	(560)	(426)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	52	430	469	433	318
Nøgletal					
Forrentning af egenkapitalen før skat	15,9%	26,4%	15,6%	13,4%	12,6%
Forrentning af egenkapitalen efter skat	13,8%	22,3%	12,0%	11,3%	11,8%
Soliditetsgrad	40,7%	38,9%	38,1%	40,8%	44,2%

Lejeindtægter, mio. kr.



Lejeindtægter genereret af AKFs lejebærende investeringsejendomme.

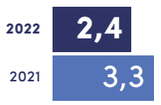
Projektsalg, mio. kr.

Projektsalg omfatter i 2022 Nordens Søpark samt resten af Søbakkehusene i Hedehusene. 2021 omfatter salget af den første etape boliger i Søbakkehusene i Hedehusene.

Soliditetsgrad, pct.

Vi har et strategisk mål om, at vores soliditetsgrad skal være over 30%.

Tomgang, økonomisk, pct.



Økonomiske tomgang er udtryk for lejeværdien af ikke-udlejede lejemål i forhold til den potentielle lejeværdi i alt. Opgjort pr. 31. december 2022 og 2021.

↓ Morten Richter Jørgensen, projektchef i AKF, og Farid Sharifi, byggeleder i AKF, med samarbejdspartner foran Kirkebjerg Søpark.

> "Det gode samarbejde mellem afdelingerne sikrer, at byggeprocesserne udføres med øje for effektivisering.
>
> **Farid Sharifi**
> Byggeleder i AKF

Soliditet baner vejen gennem en svær tid

2022 startede på samme vis som de seneste par år. Høje aktiepriser, høje ejendomsværdier, lav beskæftigelse og generelt gang i de finansielle markeder. Men allerede i februar indledte Rusland krig mod Ukraine med store humanitære konsekvenser til følge. Alligevel kommer vi fornuftigt ud af 2022 og markant bedre end estimeret ved årets indgang. Dette skyldes især, at salgsprojekter i overvejende grad blev realiseret i første halvår, at flere store kontrakter har været låste, såvel som en høj renteafdækning. I AKF har vi de seneste år arbejdet aktivt med risikostyring, og vi står i dag solidt rustet til den tid, som vi går i møde. Vi går derfor ind i 2023 fulde af gåpåmod til at lykkes også i et udfordrende marked.

2022 har budt på såvel opture som udfordringer. Vi har arbejdet indgående med bæredygtighed og ESG, hvor vi har opnået bred anerkendelse for vores indsatser. Det skal vi fortsætte med. Endvidere har vi arbejdet med digitalisering, som har øget vores transparens og ikke mindst vores effektivitet. Vi er kommet tættere på vores lejere, og har lavet løsninger, som i en svær tid er til fordel for begge parter. Disse temaer er vigtige, og noget som vi skal arbejde videre med. Samlet er ovenstående medvirkende til, at vi som organisation står stærkere end nogensinde tidligere.

Gode resultater inden for alle forretningsområder
AKF har tre forretningsområder:

1. Ejendomsdrift og -udlejning
2. Ejendomsudvikling
3. Fondsinvesteringer

Vores ejendomsdrift påvirker årets resultat med 298 mio. kroner i 2022 til sammenligning med 414 mio. kroner i 2021. Resultatet skyldes delvist en større ejendomsportefølje og lavere tomgang, men et stigende afkastkrav påvirker årets værdireguleringer, hvorfor disse er mindre end i 2021. Dette er til trods for, at vi i indeværende år har opnået betydelige lejereguleringer som følge af den høje inflation. I løbet af 2022 er vores eksisterende ejendomsportefølje øget netto med 43.400 kvadratmeter. Vi har erhvervet fire ejendomme på samlet 44.500 kvadratmeter i form af to erhvervsejendomme beliggende på henholdsvis Hejrevej i København NV og Carlsbergvej i Hillerød samt to logistikejendomme beliggende på Broenge i Ishøj og Smedeland i Glostrup og Albertslund. Både ejendommen på Carlsbergvej og Smedeland er erhvervet med henblik på kommende projektudvikling, men fungerer i dag som almindelig investeringsejendom. Omvendt trækker et salg af 76 restlejligheder på Lysalléen i Trekroner og overførsel af ejendomme fra investeringsejendomme til ejendomme under opførelse for de to projekter på henholdsvis Frederiksborgvej i København NV og Grønnebro i Hvidovre ned i antallet af kvadratmeter. De resterende tilføjede kvadratmeter stammer fra de ejendomsprojekter, vi selv har udviklet i løbet af året.

Vores projektudviklings- og byggeafdeling har i 2022 været involveret i to større ejendomsudviklingsprojekter i Brøndbyvester og i Hedehusene. Kirkebjerg Søpark, vores ejendomsudviklingsprojekt i Brøndbyvester, er i 2022 forløbet som planlagt ved årets start. Vi har kunnet holde de stigende priser på materialer og håndværksydelser nogenlunde i ave. Vi har i årets løb færdiggjort vores nye aktivitets- og kulturhus Kernen, samt lejlighederne i Bakkerne, som består af 21 lejemål og udgør 1.723 kvadratmeter. Alle lejemål er udlejet med undtagelse af en lejlighed, der tilbageholdes som prøvelejlighed for de kommende etaper. Tidligere har vi i Kirkebjerg været udfordret af miljøforhold, og løbende har også forsinkede materialer spillet en rolle. Dette har betydning for projektets samlede tidsplan og økonomi. Projektet er fortsat begunstiget af, at afkastet er lavere end oprindeligt estimeret og lejepriserne er højere. I 2023 vil i alt 187 lejligheder blive klar til indflytning, og området vil for alvor tage sin form.

> “ Tomgangen på tværs af alle vores ejendomssegmenter har været faldende igennem året.

Udover projektet i Brøndbyvester, har vi færdiggjort Søbakkehusene i Hedehusene. Her har vi i alt solgt 139 enheder i 2022, som alle er overdraget. Vi har beholdt en længe med 34 lejligheder til udlejning. Projektets solgte lejligheder og rækkehuse bidrager med 283,9 mio. kroner til omsætningen og 59,1 mio. kroner i dækningsbidrag i 2022. Udlejningsejendommen bidrager til det samlede resultat før skat med 21,5 mio. kroner i værdireguleringer.

Resultatet af vores ejendomsudvikling udgør 63,6 mio. kroner i 2022 mod 107,6 mio. kroner i 2021. Vores fondsinvesteringer bidrager i 2022 med 150,7 mio. kroner, og vi har på nuværende tidspunkt investeringer i 17 fonde. Specielt salget af Svendsen Sport (Maj Invest), Theca (Industri Udvikling), Aidian (Axcel), CC European Retail (Erhvervsinvest), Sjørring Maskinfabrik (Industri Udvikling), PcP Corporation (Maj Invest), European Sperm Bank (Axcel) og Frontmatec (Axcel) bidrager til et fantastisk investeringsresultat.

Et flot resultat

Udviklingen i vores omsætning fra 2021 til 2022 skal primært tilskrives salg af projektboliger og salg af en enkelt investeringsejendom. Lejeindtægterne påvirkes positivt af en større ejendomsportefølje, fuldårseffekter af ejendomme erhvervet eller udviklet i 2022, lavere tomgang og ikke mindst inflationsregulering af lejeniveauer. Salget af boliger i Søbakkehusene i Hedehusene bidrager ligeledes til fremgangen og sidst vores salg af Nordens Søpark.

Tomgangen på tværs af alle vores ejendomssegmenter har generelt været faldende i gennem året. Tomgangsprocenten udgjorde pr. 31. december 2022 således 2,4% sammenlignet med 3,3% pr. 31. december 2021. Den faldende tomgang kan tilskrives både øget efterspørgsel, men i høj grad også vores interne udlejningsafdeling. Antallet af fraflytninger i året udgjorde 264, hvoraf 230 er relateret til boligfraflytninger og 34 erhvervsfraflytninger. I 2021 udgjorde antallet af fraflytninger til sammenligning 237. Ejendomsporteføljen bestod pr. 31. december 2022 af i alt 1.373 lejemål sammenlignet med 1.287 lejemål pr. 31. december 2021. Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver vedrører kapitalisering af lønomkostninger til vores projektudviklings- og byggeafdeling på relevante projekter. Lønomkostningerne balanceføres som en del af kostprisen på opførelsen og følger antallet af igangværende byggerier og projekter samt forholdet mellem fag- og totalentrepriser. Ejendomsomkostninger vedrører omkostninger til forsyning, forsikring, ejendomsskat og vedligeholdelse. De stigende omkostninger i 2022 skyldes udviklingen i antal kvadratmeter, inflation samt fluktuationer mellem årene i antallet af større vedligeholdelsesprojekter.

Antallet af fuldtidsansatte steg i 2022 med 11 personer. De nye ansatte er primært ansat i vores driftsafdeling. Vores driftsafdeling sørger for løbende servicering af vores ejendomme, og i takt med en større ejendomsportefølje, stiger behovet for flere medarbejdere.

Dagsværdireguleringer vedrører delvist vores eksisterende ejendomsportefølje og delvist vores ejendomsudviklingsresultater. Vores eksisterende ejendomsportefølje er værdireguleret med netto 140,9 mio. kroner i 2022. Dagsværdireguleringer af vores eksisterende ejendomme skyldes markante stigninger i lejegrundlaget, men modregnes af et stigende afkastkrav. Herudover har en forbedret indtjening som følge af henholdsvis §5.2-renoveringer og forbedrede lejeniveauer på nye kontrakter ligeledes betydning.

Dagsværdireguleringer indeholder endvidere resultatet af de ejendomsudviklingsprojekter, som er færdiggjort i 2022 og tilføjet vores ejendomsportefølje til udlejning. Ejendomsudviklingsresultatet, som indgår i dagsværdireguleringen beregnes som projekternes dækningsbidrag og udgør 21,5 mio. kroner.

En balance i fortsat vækst

Vores aktiver er steget fra 6,3 mia. kroner i 2021 til 7,2 mia. kroner i 2022. Stigningen er primært forårsaget af øgede materielle og finansielle anlægsaktiver. De materielle anlægsaktiver består primært af investeringsejendomme og aktiver under udførelse. Erhvervelse af nye ejendomme bidrager med 599 mio. kroner, dagsværdireguleringer bidrager med 162,4 mio. kroner, heraf udgør den beholdte etape i Søbakkehusene 21,5 mio. kroner. Salget af Nordens Søpark nedbringer aktivmassen med 269,8 mio. kroner, heraf tilbageføres 73,4 mio. kroner under dagsværdireguleringer.

Aktiver under udførelse vedrører følgende ejendomsudviklingsprojekter, tilgang i året:

Kirkebjerg Søpark:	263,2 mio. kr.
Grønnebro:	19,9 mio. kr.
Frederiksborgvej:	15,9 mio. kr.

Vores finansielle anlægsaktiver er forøget med dagsværdien af vores finansielle instrumenter, som udgør 187,5 mio. kroner samt værdiregulering af eksisterende porteføljevirk-

↑ *I Kirkebjerg Søpark vil der i den kommende tid blive etableret padelbane på Kernens tag.*

> “ Kirkebjerg Søpark skal være et område, hvor fællesskabet trives. Derfor har opførslen af aktivitets- og kulturhuset Kernen været essentielt for at skabe de rette rammer.
>
> **Ino Dimsits**
> CEO i AKF

somheder i de fonde, som vi har investeringer i. De samlede værdireguleringer udgør 46,9 mio. kroner. Desuden er 17 nye porteføljevirksomheder blevet købt, mens otte virksomheder er frasolgt.

↑ *Et af vores ikoniske erhvervslejemål på Ewaldsgade ved Peblingesøen i København.*

Varelageret er nedbragt fra 241,7 mio. kroner ultimo 2021 til 18,0 mio. kroner i 2022 som følge af salget af Søbakkehusene. Det resterende varelager består af opførelsesomkostninger til 40 rækkehuse i Kirkebjerg.

Vores samlede realkreditforpligtelser er i 2022 steget med 325,4 mio. kroner. Dette skyldes erhvervelse af nye ejendomme, yderligere belåning i eksisterende ejendomme samt slutfinansiering af første etape af vores ejendomsudviklingsprojekt i Kirkebjerg. I forhold til den samlede forøgelse af aktiver betyder udviklingen i realkreditfinansiering, at vores soliditet er steget fra 38,9% i 2021 til 40,7% i 2022. Vi anvender finansielle instrumenter i form af renteswaps til sikring af renten på variabelt forrentede bank- og realkreditlån. Det er vores mål, at varigheden på den rentebærende gæld udgør 5-7 år. På nuværende tidspunkt udgør varigheden 2-10 år. Grundet det stigende renteniveau er markedsværdien af de indgåede renteswaps steget med 211,7 mio. kroner fra ultimo 2021 at være negativ til ultimo 2022 at udgøre 187,5 mio. kroner. Årets ændringer i markedsværdien er tillagt vores egenkapital.

Fortsat stærk likviditet
Pr. 31. december 2022 har vi likvider og trækningsretter for samlet 275 mio. kroner (324 mio. kroner i 2021). Likviditeten er således ændret med 49 mio. kroner siden 31. december 2021. Ændringen skyldes bl.a. færre træk på byggelån og kassekreditter samt købet af Smedeland 22 og Broenge 10. At købet af Smedeland og Broenge ikke medfører en større ændring skyldes bl.a. et løbende positivt driftsafkast, yderligere belåning i eksisterende ejendomme og ikke mindst forholdet mellem modtagne udbytter fra fondsinvesteringer relativt til køb af fondsaktiver. Dette modsvares af køb af investeringsejendomme, køb af tilknyttede virksomheder samt igangværende ejendomsudviklingsprojekter. Vi har i 2022 betalt 305 mio. kroner relateret til igangværende ejendomsudviklingsprojekter.

2023 vil byde på nye udfordringer
Hvor vi i 2022 har færdiggjort et stort salgsprojekt i form af Søbakkehusene i Hedehusene, forventer vi i 2023 kun at færdiggøre etaper i Kirkebjerg Søpark i Brøndbyvester. Her vil to nye etaper stå klar til indflytning i henholdsvis marts og juli. Da disse beholdes som investeringsejendomme, vil det betyde en markant lavere omsætning, men til gengæld en højere værdiregulering sammenlignet med 2022.

Generelt forventer vi, at de senere års leveranceufordringer vil ende i 2023, og at inflationen vil aftage. Til gengæld vil en afmatning af økonomien udfordre tomgangen i nye projekter. Vi forventer, at de seneste års markante stigninger i priser på byggeretter vil aftage, og ligeledes at afkastniveauer vil være under pres fra et højere renteniveau. Den samme udjævning forventer vi at opleve inden for konkurrencen om kvalificeret personale. Disse parametre vil samlet udfordre økonomien, risikoen på vores projektpipeline og værdien af investeringsejendomme.

Vores udlejningsportefølje forventes i 2023 at være positivt påvirket af henholdsvis fuldårseffekter og inflationskorrektion af lejeniveauer.

Fondsinvesteringer er i 2023 budgetteret til 0 kroner, som følge af den større usikkerhed.

Slutteligt forventer vi et resultat i 2023 før skat og dagsværdiregulering af eksisterende ejendomme i intervallet 150-170 mio. kroner.

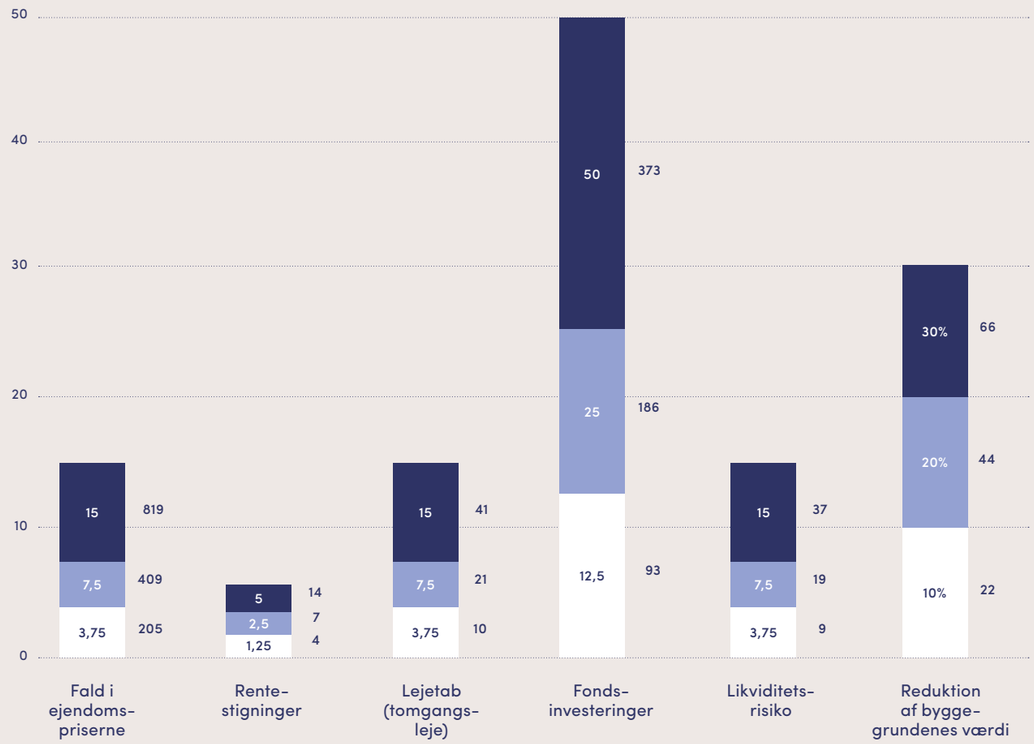
Begivenheder efter balancedagen
Der er ikke indtrådt begivenheder efter balancedagen, som har en væsentlig indvirkning på virksomheden eller den aflagte årsrapport.

Stresstest på identificerede risici, pct./mio. kr

Stresstesten viser de primært identificerede risici i AKF, samt deres påvirkning ved forskellige procentuelle ændringer. Testen viser f.eks. at i et scenarie, hvor ejendomspriserne falder med 15%, vil vi realisere et tab på 819 mio. kroner.

I et scenarie, hvor alle risici har et højt udfald, falder vores soliditet til 27,8%. Ved lav og middel risikoudfald vil vores soliditet varierer fra 37,8-34,8% til sammenligning med en soliditet pr. 31.12.2022 på 40,7%.

- Udfald ved høj risiko, pct. (mio. kr)
  Soliditet: 27,8%
- Udfald ved mellem risiko, pct. (mio. kr)
  Soliditet: 34,8%
- Udfald ved lav risiko, pct. (mio. kr)
  Soliditet: 37,8%



Vores forretning

EJENDOMSDRIFT OG -UDLEJNING

I AKF driver, administrerer og udlejer vi bolig- og erhvervsejendomme. Vi har en diversificeret ejendomsportefølje bestående af både butik-, hotel-, kontor- og logistiklejemål, samt lejeboliger. Vores interne drifts-, renoverings-, administrations- og udlejningsafdeling lægger hver dag alle kræfter i for at tage hånd om både vores ejendomme og lejere.

Se vores ejendomsoversigt på s. 100

EJENDOMSUDVIKLING

Med egen projektudviklingsafdeling finder og udvikler vi selv nye ejendomsudviklingsprojekter. På denne måde sikrer vi udvidelse af vores porteføljе med boliger og erhvervslejemål, der lever op til nutidens krav til et godt familie- og arbejdsliv. Vores ejendomsudviklingsprojekter opføres af enten total- eller fagentreprenører og styres i begge henseender af vores interne byggeafdeling.

FONDSINVESTERING

I AKF investerer vi direkte såvel som indirekte via danske kapitalfonde og eget investeringsselskab. Med vores investeringer ønsker vi at bidrage med ansvarlig, risikovillig kapital og lånekapital til først og fremmest danske vækst- og erhvervsvirksomheder.

Se vores fondsoversigt på s. 106

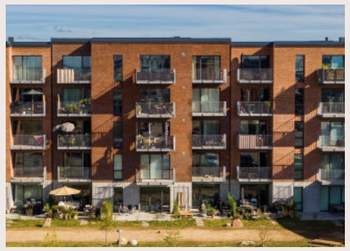
→ Mette Holm, kvalitetsleder i AKF, Stine Bengtsson, ejendomsadministrator i AKF, Michael Arpe, ejendomsadministrator i AKF og Jonas Rosenkilde, kvalitetsleder i AKF.

> "Den gode dialog, som lever på AKF-holdet, er i den grad speciel.
>
> **Michael Arpe**
> Ejendomsadministrator i AKF

2022 i glimt

Januar

Ny administrationschef
Anne-Mette Cramer tiltræder som administrationschef.

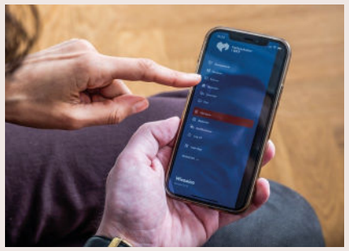


Lejeboliger klar til indflytning i Brøndbyvester
Indflytning i Fælleden - de første 82 lejligheder i området i Kirkebjerg Søpark.

Februar

Ejendomsopkøb
AKF køber Hejrevej 43, en erhvervsejendom på 4.800 kvadratmeter.

Ny beboerapp
AKF indgår aftale med Wicomico omkring udvikling af ny beboerapp - en digital platform for fællesskab blandt AKFs lejere.



Marts

AKFs hovedkontor får ekstra etage
Vi tilføjer en ny 2. sal med tilhørende solcelleanlæg og tagterrasse til vores hovedkontor på Bispevej 2.

Maj

Erhvervelse af logistik- og erhvervsejendomme
AKF køber Smedeland 22 – det største ejendomsopkøb i AKFs historie - samt Broenge 10.

Åbent hus i Brøndbyvester
AKF inviterer til åbent hus i Bakkernes første 21 boliger i Kirkebjerg Søpark.

Juni

Lejeboliger klar til indflytning i Hedehusene
Indflytning af Hyldebakkens 34 lejligheder i Søbakkehusene i Nærheden, Hedehusene.

Investering i Erhvervsinvest V
AKF investerer i Erhvervsinvest V, der har til formål at investere i mindre og mellemstore, sunde og veldrevne virksomheder med base i Danmark, og som står overfor potentiale for yderligere vækst eller mulighed for at være katalysatorer i branchekonsolideringer eller restruktureringer.

September

Nyt aktivitets- og kulturhus i Brøndbyvester
AKFs første aktivitets- og kulturhus, Kernen, åbner i tilknytning til boligområdet Kirkebjerg Søpark.

Strategi 2023-2025
Bestyrelsen godkender ny strategi for 2023-2025.

Oktober

Ny ejendomschef
Ole Witthøfft Hansen tiltræder som Ejendomschef.

Ekstraordinær generalforsamling
Ejner K. Holst udtræder af bestyrelsen, og Lizette Risgaard vælges som nyt medlem af bestyrelsen.

AKF er på SMV COP-listen 2022
Vi udmærkes til at have en af de 10 bedste bæredygtighedsrapporter i SMV-segmentet. Listen laves af FSR og FN's Global Compact.

November

Lejeboliger klar til indflytning i Brøndbyvester
Indflytning af 21 lejligheder i Bakkerne i Kirkebjerg Søpark.

Åbent hus i Kirkebjerg Søpark
AKF inviterer til åbent hus på Terrassen i Kirkebjerg Søpark bestående af 83 boliger

Salg af 76 lejligheder i Roskilde
AKF gennemfører et sjældent, men vellykket salg af Nordens Søparks 76 restlejligheder.

Udviklingsprojektet Grønnebro klar til at gå i jorden
AKF indgår aftale med totalentreprenøren JCN om opførelse af 171 lejligheder på Kløverprisvej ved Hvidovre Station.

AKF skal bygge i halm
AKF indgår aftale med JDH Byg og EcoCocon om at bygge to halmbygninger i Kirkebjerg Søpark og bliver den første professionelle ejendomsudvikler til at bygge i halmelementer.

Vi tester bakteriegroet beton
AKF bestiller et af de første partier bakteriegroet betonfliser fra Biomason og deres kommende danske fabrik.

December

Ny driftschef
Jim Varnholst tiltræder som ny driftschef i København.

Kunstværket, MOVING BY DAY af Kirsa Andreassen, er skabt til aktivitetshuset Kernen. Værket rummer husets koncept omkring, hvordan mennesker mødes.

> “ Det er en kæmpe motivation at arbejde i en virksomhed, der tør tage risiko og ansvar ift. den grønne omstilling og udfordre de gængse byggemetoder i Danmark.
>
> **Kirstine Bendtsen**
> Projektudvikler i AKF

↗ Kirstine Bendtsen, projektudvikler i AKF.

Samfunds-ansvar

- Vi går forrest og tager samfundsansvar
- Vores bæredygtighedsstrategi
- ESG-nøgletal
- Anvendt ESG-regnskabspraksis

Vi går forrest og tager samfundsansvar

I AKF sætter vi barren højt for vores medvirken til den grønne omstilling og udviklingen af vores samfund. Det er altafgørende for både vores egen fremtidige succes og for vores omgivelser, at vi tager et ansvar. Vi skal ikke blot følge med tidsånden og de voksende forventninger, fra omgivelserne. Vi skal overgå andres forventninger og præge udviklingen i en positiv retning. Det har vi en position til, og det forpligter.

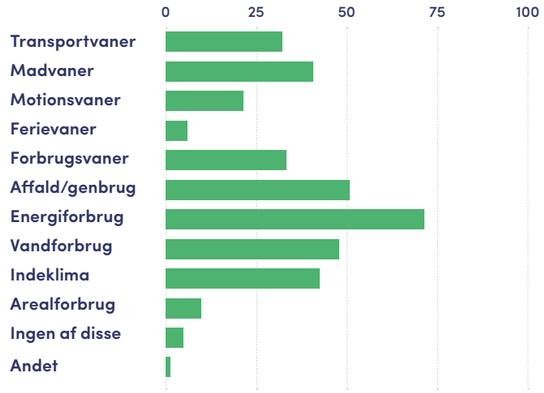
Vores ambition er, at vi senest i 2030 vil anses som et af de mest toneangivne ejendoms- og investeringsselskaber i Danmark inden for bæredygtighed. Det er et ambitiøst mål, som kræver, at vi tager aktion og ansvar i alle vores aktiviteter.

Vores samfundsansvar
Når vi i AKF arbejder med samfundsansvar og bæredygtighed, har vi en holistisk tilgang til vores projekter, der tager højde for både miljømæssige-, sociale- og økonomiske forhold. Det kræver en bred forståelse for projektets ofte komplekse indvirkning på miljø, kultur og social kontekst, samt økonomiske og til tider også politiske forhold. Vi arbejder ihærdigt med fællesskaber og deleøkonomi, der bidrager positivt til både miljø, sociale- og økonomiske forhold.

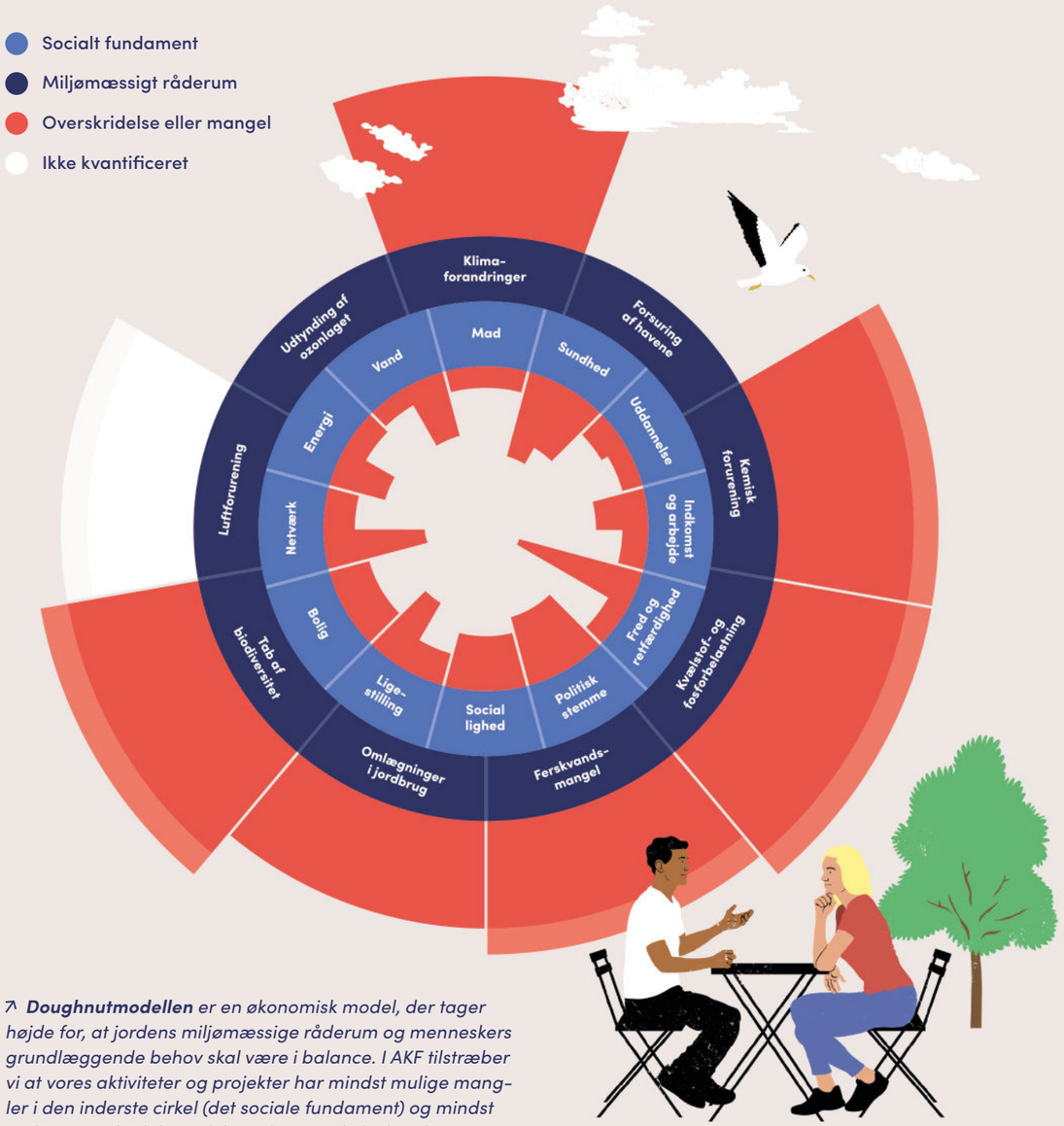
Vi ønsker at bidrage aktivt til udviklingen af et bæredygtigt samfund med vores ejendomme, og vi ser dette som en fremtidssikring af vores ejendomsværdier og vores virksomhed. Vi vil give vores lejere og købere størst mulig værdi ved at skabe gode og sunde ejendomme af høj kvalitet med plads til at være. Dette vil vi gøre i samspil med forretningsmæssigt bæredygtige og rentable investeringer – og uden at gå på væsentligt kompromis med vores klima og miljø.

Vi skal være fremsynet og på forkant
I AKF forsøger vi hele tiden at være på forkant og at være fremsynet i vores arbejde med bæredygtighed, da vi er fuldt ud bevidste om, at der ikke nødvendigvis findes et facit for bæredygtighed i dag. Vi skal løbende rykke barren for, hvad der er muligt, og det vil kræve en løbende vægtning og prioritering af vores muligheder og begrænsninger.
Vi forventer en øget efterspørgsel efter ejendomme, der fremmer en bæredygtig livsstil. Derfor har vi i 2022 også spurgt vores lejere, hvor deres største fokus ligger i hverdagen for, at de kan leve mere bæredygtigt. Denne viden skal vi anvende – så vi kan være med til at understøtte vores lejeres ambitioner bedst muligt fremadrettet.

Hvad har du størst fokus på i hverdagen, for at leve mere bæredygtigt? (pct.)



Vi vil skabe øget livskvalitet og beskytte miljøet
I AKF vil vi være med til at udvikle vores samfund til det bedre, og det vil vi gøre mens vi passer på vores miljø, så vores jord ikke tager skade af den måde, vi lever og agerer på. Dette arbejder vi på ved bl.a. at forstå kompleksiteten og sammenhængene i Doughnutmodellen, som er en økonomisk model, der tager højde for, at jordens planetære grænser og menneskers grundlæggende behov skal være i balance. I AKF vil vi sikre en høj livskvalitet (den indre cirkels sociale fundament) samtidig med, at vi vil arbejde



↗ ***Doughnutmodellen*** *er en økonomisk model, der tager højde for, at jordens miljømæssige råderum og menneskers grundlæggende behov skal være i balance. I AKF tilstræber vi at vores aktiviteter og projekter har mindst mulige mangler i den inderste cirkel (det sociale fundament) og mindst mulige overskridelser af den yderste cirkel i doughnutten (det miljømæssige råderum).*
Kilde: https://financetransformation.earth/

os hen mod et klima i balance (den ydre cirkels planetære grænser). De planetære grænser beskriver råderummet for, hvor meget menneskelig påvirkning jorden kan klare. Hvis en grænse overskrides, øges risikoen for uforudsigelige og uoprettelige klimaforandringer markant. Dette er allerede tilfældet for seks ud af de ni definerede planetære grænser.

Når vi udvikler ejendomme, har vi et mål om at øge livskvaliteten og understøtte fællesskaber, som også hænger sammen med vores ambition om langsigtet ejerskab og drift. Vi bygger og renoverer derfor altid med fokus på kvalitet, ordentlighed og relation til lokalområdet, så vores ejendomme holdes relevante og sikres en lang levetid.

“ I AKF har vi store ambitioner. Vi ønsker at skabe et markant øget fokus på bæredygtighed.

Vores bæredygtighedsstrategi

I 2021 udarbejdede vi i AKF en ny bæredygtighedsstrategi, som har været startskuddet til vores arbejde for en bæredygtig fremtid. Samfundsansvar er derfor også blevet en integreret del af vores virksomhedsstrategi, hvor bæredygtighed spiller en væsentlig rolle i vores ansvarlige og ordentlige virksomhedsføring. Vores bæredygtighedsmål dækker derfor hele vores virksomhed, og således både vores arbejdsplads, vores ejendomsudvikling og -drift, samt fonds- og virksomhedsinvesteringer.

Vi har store ambitioner. Vi ønsker at udforske, afprøve og gennemføre innovative bæredygtighedstiltag inden for vores forretningsområder og herigennem være med til at udvikle nye, velfungerende og bæredygtige løsninger på et ansvarligt, veldokumenteret og risikoafdækket grundlag. Vi ønsker at skabe et markant øget fokus på bæredygtighed. Med strategien forpligter vi os til at arbejde hårdere, mere systematisk og med et større fokus på udvalgte områder, hvor vi har mulighed for at skabe stor effekt og for at tage lederskab på udviklingen af fremtidens løsninger.

E

MILJØANSVAR

Vi vil minimere klimapåvirkninger og begrænse ressourceforbrug ved at:

- Nedbringe miljøpåvirkninger fra byggeri og drift
- Energioptimere og prioritere vedvarende energikilder
- Genbruge, genanvende og minimere spild
- Fremme anvendelse af fornybare ressourcer
- Skabe grønne og biodiverse områder.

S

SOCIALT ANSVAR

Vi vil skabe arbejdspladser og trygge fællesskaber med plads til at være ved at:

- Invitere til og facilitere fællesskaber
- Skabe rammer for at kunne deles om mere
- Udvikle trygge, aktive og levende områder
- Sikre sunde ejendomme med plads til alle
- Skabe attraktive jobs med udviklingsmuligheder.

G

LEDELSESANSVAR

Vi vil sikre en ansvarlig og ordentlig selskabsledelse ved at:

- Sikre ordentlighed og god forretningsetik
- Digitalisere og effektivisere processer
- Være datadrevne og foretage langsigtede valg
- Kræve, at samarbejdspartnere tager samfundsansvar
- Indgå i strategiske samarbejder og investeringer.

E MILJØANSVAR

Vi vil minimere klimapåvirkninger og begrænse ressourceforbrug

I AKF har vi et mål om at være CO_2-neutrale inden 2040. Dette gælder for både vores direkte og indirekte klimapåvirkninger, og derfor skal den grønne omstilling tænkes ind i alle aspekter af vores eget og vores samarbejdspartneres arbejde – fra start til slut. Vi har samtidigt også et stort fokus på at reducere vores ressourceforbrug, herunder brug af vand, land og ikke-fornybare ressourcer.

VORES KLIMAPÅVIRKNINGER

Vi har kortlagt vores klimapåvirkninger i overensstemmelse med den frivillige og internationalt anerkendte standard, kaldet GHG Protokollen, hvori klimapåvirkningerne opgøres ved at omregne de forskellige drivhusgasudledninger til CO_2-ækvivalenter (CO_2e). Den standardiserede opgørelse af vores klimaaftryk giver os mulighed for at forstå, hvilke aktiviteter, der driver klimaaftrykket, samt mulighed for, at vi kan opsætte helt konkrete reduktionsmål for vores aktiviteter. Klimaregnskabet omfatter vores emissioner forbundet med tre forskellige områder (også kaldet Scopes).

Scope 1 og 2 klimapåvirkninger fra vores egen drift
Scope 1 dækker over de direkte drivhusgasudledninger fra vores firmabiler (f.eks. gennem afbrænding af benzin og diesel), mens Scope 2 dækker over vores indirekte emissioner forbundet med produktion af den energi, som vi køber til AKFs egne kontorer (f.eks. el og fjernvarme) og eldrevne firmabiler. I 2022 har vi bygget en ny 2. sal til vores hovedkontor, samt installeret køl og solceller, og i 2023 udskiftes vores driftsbiler til eldrevne biler, så vi herved kan reducere vores forbrug af fossile brændsler i vores egen drift. Som led i at nå vores mål om CO_2-neutralitet inden 2040, er det vores ambition at have reduceret vores absolutte Scope 1 og 2 emissioner med 47% inden 2030, sammenlignet med niveauet i 2020.

Scope 3 klimapåvirkninger fra vores værdikæde
Vores Scope 3 udledning dækker over øvrige indirekte emissioner forbundet med hele den værdikæde vi indgår i – herunder både 'upstream' emissioner i vores leverandørkæder og 'downstream' emissioner forbundet med vores investeringer og anvendelsen af vores ejendomme.

For nuværende har vi kortlagt vores emissioner relateret til affald fra virksomhedsdrift, forretningsrelateret transport, byggeri og energiforbrug i ejendomme. Vi arbejder blandt andet på at estimere emissionerne relateret til vores fonds- og virksomhedsinvesteringer, og vi forpligter os, ligesom for Scope 1 og 2, til at reducere vores Scope 3 emissioner i henhold til vores mål om CO_2-neutralitet inden 2040.

KLIMAPÅVIRKNINGER FRA VORES EJENDOMME

I AKF har vi en stor ejendomsportefølje og herunder en del ældre ejendomme, der har potentiale for energioptimeringer og installation af vedvarende energi, som f.eks. solceller på tagarealer. Vi renoverer og energieffektiviserer derfor også løbende vores ejendomme, ligesom vi udvikler vores nye ejendomme med fokus på et lavt energiforbrug. Vi er i gang med en digitalisering og benchmarking af vores ejendommes energi og vandforbrug. Vi indsamler det faktiske forbrug og anvender bl.a. energimærkerne på vores ejendomme til systematisk og dynamisk at benchmarke vores ejendommes potentialer for energibesparelser.

Scope 1:
Vores direkte klimapåvirkninger

2022	35,1
2021	26,4
2020	37,7

Kørsel i firmabiler, ton CO_2e
Vi udskifter vores driftsbiler til eldrevne biler og har et 2030-mål om at udlede <19 ton CO_2e/år.

Scope 2:
Vores indirekte klimapåvirkninger

2022	12,6
2021	10,6
2020	13,2

El- og varmeforbrug, ton CO_2e*
Vi har energirenoveret og installeret solceller og vi har et 2030-mål om at udlede <8 ton CO_2e/år.

Scope 3:
Øvrige indirekte klimapåvirkninger

2022	0,7
2021	0,3
2020	0,3

Affald fra virksomhedsdrift (C5), ton CO_2e
I 2022 har vi udvidet med sortering i flere affaldsfraktioner på vores hovedkontor.

2022	48,0
2021	31,0
2020	32,1

Transport, forretningsrelateret (C6), ton CO_2e
I 2022 har vi udvidet vores rapportering med flyrejser, som udgør ca. 43% af dette års klimaaftryk.

2022	3.940,7
2021	4.957,1
2020	4.664,5

Byggeri til ejendomsportefølje (C2), ton CO_2e*
Baseret på LCA-analyser med modulerne A1-5 over en 50 års betragtningsperiode.

2022	1.350,2
2021	2.803,0
2020	2.803,0

Byggeri til projektsalg (C2 og C11-12), ton CO_2e*
Baseret på LCA-analyser med modulerne A1-5, B4, B6 og C3-4 over en 50 års betragtningsperiode.

2022	2.489,5
2021	2.271,1
2020	2.044,7

Energiforbrug i ejendomme (C13), ton CO_2e*
Klimaaftrykket pr. opvarmet kvadratmeter er reduceret fra 11,1 til 9,3 kg CO_2/m^2/år fra 2020 til 2022.

2022	–
2021	–
2020	–

Investeringer i virksomheder og fonde, ton CO_2e
Vi har endnu ikke kortlagt vores klimapåvirkninger fra investeringer i et tilstrækkeligt omfang.

* Der er foretaget korrektioner af vores klimapåvirkninger for 2021 og 2020, da vi har fået opdateret data og forbedrede opgørelsesmetoder. Se vores anvendte ESG-regnskabspraksis på s. 46 for detaljer.

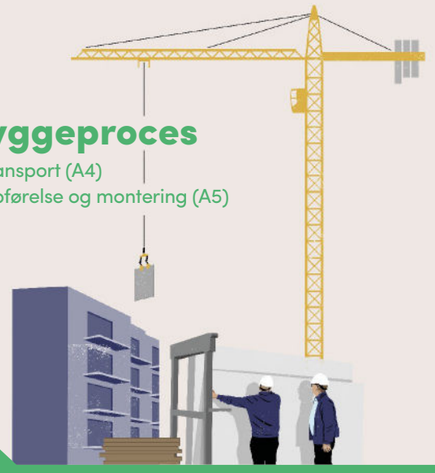
Klimapåvirkning fra vores byggeri

Produktion 51%

- Udvinding af råstoffer (A1)
- Transport (A2)
- Materialeproduktion (A3)

Byggeproces

- Transport (A4)
- Opførelse og montering (A5)



Brug 40%

- Brug (B1)
- Vedligehold (B2)
- Reparation (B3)
- **Udskiftning (B4)**
- Renovering (B5)
- **Energiforbrug (B6)**
- Vandforbrug (B7)

9,2 kg CO_2e/m²/år

Baseret på arealvægtede LCA'er (livscyklusvurderinger) af de byggede etaper i Kirkebjerg Søpark i 2022. LCA'erne er udført i henhold til beregningsmetoden i bygningsreglementets klimakrav til nybyggeri (A1-3, B4, B6 og C3-4).

Endt levetid 9%

- Nedrivning (C1)
- Transport (C2)
- **Affaldsbehandling (C3)**
- **Bortskaffelse (C4)**

Genanvendelse

- Genvinding i materialeproduktion (D)

Genbrug

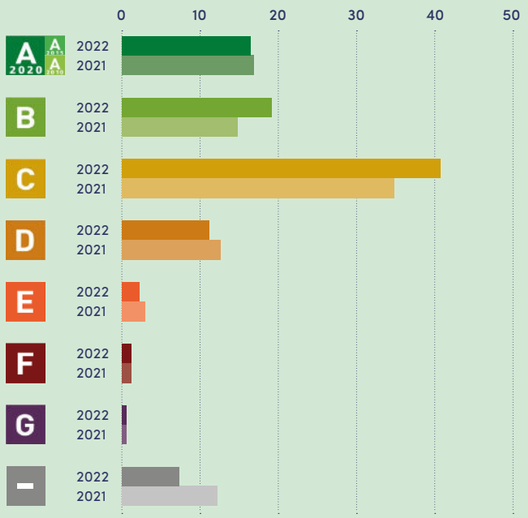
- Direkte genanvendelse i byggeproces (D)

> **"Vi vil tænke cirkulært og vi har et mål om at bygge til under 8 kg CO_2e/m²/år inden 2025.**

Renovering og energiforbedringer
Vi ser store potentialer i at forbedre vores ældre ejendomme, så de kan leve op til tidens energi-, komfort- og kvalitetskrav. Derfor renoverer og transformerer vi også løbende vores ejendomme. F.eks. foretager vi vinduesudskiftninger, vi efterisolerer tage og ydervægge, og vi optimerer tekniske installationer såsom varme, ventilation og belysning. I 2022 har vi bl.a. foretaget en større renovering på Bygmestervej 2, samt opstartet en større renovering af Glentevej 45-51 – begge beliggende i Københavns Nordvestkvarter. I 2023 har vi planer om yderligere at renovere og energioptimere en række af vores ældre ejendomme. Dette er bl.a. muliggjort af midler fra vores interne bæredygtighedspulje til finansiering af bæredygtige tiltag.

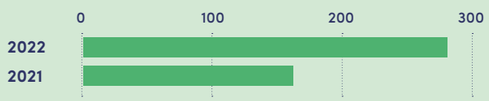
Vi forsøger også at begrænse vores arealmæssige fodaftryk gennem yderligere byfortætning og transformering af eksisterende erhvervs- og boligområder. F.eks. har vi i 2022 afsluttet tilbygning af en 2. sal til vores hovedkontor, som gør, at vi nu har mulighed for at blive boende i samme lokaler med vores voksende medarbejderstab – uden at skulle inddrage mere jord til ny bebyggelse. Vores hovedkontor er et tidligere pladeværksted, som er transformeret til kontor. Transformeringen og tilbygningen er foretaget med en række større energiforbedrende tiltag, herunder installation af et solcelleanlæg. Energiforbedringerne er medvirkende til, at ejendommen i dag har et energimærke A, hvilket er en væsentlig forbedring fra det oprindelige energimærke D.

Fordelingen af energimærker på vores ejendomme (pct.)



Vi har et mål om, at alle vores ejendomme har energimærke C eller bedre inden 2030. I 2022 bærer 77% af vores ejendomsareal et energimærke C eller bedre, hvilket er en fremgang på 14% siden 2021. Vi har derigennem reduceret vores ejendommes årlige energiforbrug og samtidigt øget vores installerede solcellekapacitet - og dette er selvom vi i 2022 også har reduceret andelen af A-mærker med frasalget af Nordens Søpark på Lysalléen.

Solcelleanlæg på vores ejendomme (kW)



KLIMAPÅVIRKNING FRA VORES BYGGERI
Som led i vores mål om at være CO_2-neutrale, vil vi have fossilfri byggepladser inden 2040. Dette vil også være med til at forbedre arbejdsmiljøet på vores byggepladser, så vi sikrer de bedste betingelser for alle på og omkring vores byggepladser. Vi vil derfor løbende skifte til eldrevet materiel på vores byggepladser.

Ambitiøse LCA-krav til vores byggeri
I 2023 indføres krav til nye bygningers klimapåvirkninger i bygningsreglementet. Klimapåvirkningerne skal eftervises ved en LCA-beregning (Life Cycle Assessment), som er en standardiseret livscyklusvurdering. En ejendoms livscyklus beregnes med en 50-årig betragtningsperiode og kan opdeles i fem overordnede faser: Produktion, byggeproces, brugsfase, endt levetid og genvinding. De klimapåvirkninger, der skal indgå i beregningen for at efterleve kravene i bygningsreglementet, omfatter dog kun produktion og

dele af brugsfasen og endt levetid. Bygningsreglementets krav til disse 3 faser er en grænseværdi på maksimalt 12 kg CO_2e/m²/år. Klimapåvirkningen fra byggeriet af vores etageboliger i Kirkebjerg Søpark ligger på ca. 9,2 kg CO_2e/m²/år og vi har et 2025-strategimål om at bygge til under 8 kg CO_2e/m²/år. Vi har en forventning om, at vores kommende træ- og halmbyggerier i Kirkebjerg Søpark vil kunne overholde dette mål. Derudover arbejder vi på at reducere klimapåvirkningerne fra vores kommende byggeri på Frederiksborgvej, der oprindeligt skulle opføres i betonkonstruktioner, som vi nu planlægger at bygge delvist i træ.

Digitalisering og indsamling af data
Når vi udvælger løsninger og materialer til vores udviklings- og renoveringsprojekter, analyserer vi løsningernes totale miljøpåvirkning ved blandt andet at sammenholde livscyklus og totaløkonomiske analyser. Vi vurderer herunder f.eks. materialeproduktion, transport, afskaffelse, pris, indhold af skadelig kemi, levetid, samt drift- og vedligehold. Vi har ligeledes opstartet en ESG due diligence proces, som skal sikre bæredygtigheden af de materialer, vi tilfører i vores byggeriers værdikæde. Spild, byggeaffald, energi- og vandforbrug fra vores byggepladser vil blive målt med henblik på at blive reduceret. Dette inkluderer også brændstofforbrug til f.eks. maskiner og køretøjer på pladserne, men også transport af byggematerialer, jord og byggeaffald. Vi deltager også aktivt i testfasen af den frivillige bæredygtighedsklasse. Vi arbejder med og bidrager til udviklingen af bæredygtighedsklassen på vores byggeri af boligejendommen Lunden i Kirkebjerg Søpark.

MERE GENBRUG OG GENANVENDELSE

I AKF arbejder vi med cirkulær økonomi, bl.a. ved at øge vores genbrug af ressourcer og materialer, samt bygge med henblik på adskillelse og fremtidig genanvendelse. Vi vurderer altid potentialet for genbrug og genanvendelse i vores større udviklings- og renoveringsprojekter, og vi optimerer løbende vores affaldshåndtering og kildesortering. I forbindelse med nedrivning på vores Frederiksborgvej 59 udviklingsprojekt har vi fået foretaget en ressourcekortlægning af materialerne i bygningerne. Kortlægningen giver et detaljeret overblik over indholdet af materialer med potentiale egnet til genbrug, genanvendelse og materialenyttiggørelse. Vi arbejder bl.a. med at få nyt liv ud af limtræsbjælker, mursten, lofter og betonhuldæk fra de eksisterende ejendomme.

På vores udviklingsprojekt Grønnebro i Hvidovre, har vi indgået en nedrivningsaftale, der er i overensstemmelse med miljøkravene i EU taksonomien. Her stilles der konkrete krav til andelen af genbrug, genanvendelse og anden materialenyttiggørelse ifm. nedrivning og bortskaffelse. Til vores nye 2. sal på vores hovedkontor har vi f.eks. anvendt en række forskellige genbrugte og genanvendte lamper, som er blevet udstyret med en ny energibesparende LED-lyskilde. Både inde og ude har vi anvendt genbrugte lamper i stedet for at købe nye. Vi har f.eks. anvendt kasserede butiksspots, som nu har fået forlænget sin levetid hos os.

FOKUS PÅ FORNYBARE RESSOURCER

Vi har særligt fokus på at begrænse anvendelsen af ikke-fornybare ressourcer, hvor der allerede ses knaphed på tilgængeligheden. Derfor tilstræber vi en øget anvendelse af biobaserede og fornybare materialer. Et godt eksempel på dette er vores nyligt tilbyggede 2. sal på vores hovedkontor, som har fået en facade af forkullet træ i et forsøg på at indarbejde flere biobaserede materialer med en lavere klimapåvirkning.

I forbindelse med aktivitets-og kulturhuset Kernen i Kirkebjerg Søpark opfører vi to halmbygninger, der vil indeholde fælles gæsteværelse, fællesvaskeri, et viceværtkontor og et cykelværksted. AKF bliver her den første professionelle ejendomsudvikler til at bygge med halmelementer. Vi er samtidig i gang med at projektere 27 rækkehuse, som skal bygges i træ samt yderligere 13 rækkehuse, som opføres i halmelementer. På Frederiksborgvej 59 i Københavns Nordvestkvarter vil vi bygge etageboliger med supermarked og café i stueetagen af en konstruktion, der består af både beton- og CLT-elementer, som er elementer af sammenlimet træ.

GRØNNE BIODIVERSE OMRÅDER

Vi indretter, så vidt muligt, grønne fællesarealer med fokus på natur og biodiversitet. I stedet for asfalt, fliser, beton og sten forsøger vi flere steder at præge vores ejendomme med en varieret grøn bynatur, som flere steder også kan få lov til at stå vildt hen. Græs, planter og buske skal i stigende grad have lov at vokse frit for bl.a. at kunne tiltrække insekter og dyreliv, men samtidig også for at skabe forskellige grønne og attraktive opholdsrum. Vi ser også stor værdi i at sikre udsyn til grøn beplantning fra vores ejendomme, så naturen kan føres visuelt med ind i bygningerne. Vi har desuden også anlagt grønne tage med sedumbeplantning på flere af vores nyopførte ejendomme.

MILJØ- OG KLIMARISICI FOR VORES EJENDOMME

Vi vil beskytte vores ejendomme og lejere mod negative klimapåvirkninger. Vi analyserer derfor vores ejendomsportefølje for nødvendigheden af klimatilpasninger, så vi sikrer vores ejendommes værdi på lang sigt. Vi analyserer bl.a. risiko for havvandsstigning, skybrud, vandløbsstigning, grundvandsstigning, storme og temperaturstigninger. Derudover har vi også screenet vores ejendomme for påvirkninger fra støj, luftkvalitet og miljøfarlige stoffer. Klimarisicianalyserne og de eventuelle tilpasningstiltag håber vi, er med til at modvirke potentielle skadesudbedringer, samt sikre værdien af vores ejendomme, som vil fremstå mere modstandsdygtige for fremtidens klima og miljøpåvirkninger. Vi har et 2025-mål om at have risikovurderet og lavet klimatilpasningsplaner for hele vores ejendomsportefølje.

CERTIFICERING OG DOKUMENTATIONSKRAV

Vi arbejder aktivt med at dokumentere og benchmarke bæredygtigheden af vores ejendomme. Dette gør vi f.eks. ved at arbejde med energimærkninger, den frivillige bæredygtighedsklasse, EU taksonomien, DGNB-certificeringer og Svanemærkning. Vi har et minimumskrav om, at vores udviklingsprojekter DGNB-certificeres til guldniveau, og derudover har vi planer om, at Svanemærke nogle af vores kommende projekter. Vi er også i gang med en DGNB-certificering af vores hovedkontor, som forhåbentlig bliver startskuddet til yderligere certificeringer af vores eksisterende ejendomme.

EU taksonomien skal sikre miljømæssig bæredygtighed i vores ejendomsportefølje. Vi implementer kriterierne i vores fremtidige byggerier, og vi screener vores eksisterende ejendomme for potentialer og udfordringer ift. efterlevelse. På vores udviklingsprojekter Grønnebro i Hvidovre og Frederiksborgvej 59 i København NV arbejder vi i øjeblikket på at kunne efterleve EU taksonomiens krav til modvirkning af klimaændringer.

> "I AKF har vi et mål om at være CO_2-neutrale inden 2040. Dette gælder for både vores direkte og indirekte klimapåvirkninger, og derfor skal den grønne omstilling tænkes ind i hele vores værdikæde.

S SOCIALT ANSVAR

Vi vil skabe arbejdspladser og trygge fællesskaber med plads til at være

I AKF skal vi bidrage til en bæredygtig og ansvarlig udvikling af samfundet ved at skabe sunde og trygge områder, der inviterer til fællesskab og mangfoldighed. Vi har ejendomme inden for en bred vifte af ejendomssegmenter, og vi tilstræber en diversitet i både ejendoms- og lejersammensætning.

Vi vil være den fortrukne arbejdsgiver og arbejdsplads med plads til kreativitet, mangfoldighed og udvikling. I AKF vil vi skabe attraktive arbejdspladser med gode udviklingsmuligheder for vores egne medarbejdere samt de ansatte, der indgår i vores værdikæde.

VI SKABER PLADS TIL AT VÆRE

I AKF er der plads til at være. Plads til at være fælles og plads til at være lige præcis den man er. Vi omfavner fællesskabet og mangfoldigheden og arbejder hårdt for at sikre, at det skinner igennem i vores måde at være virksomhed, arbejdsplads, samarbejdspartner og udlejer på. Vi vil sikre plads til alle og boligtilbud til alle.

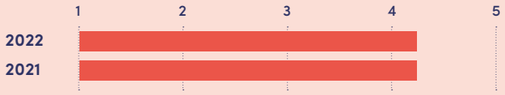
I AKF er vi til for vores kunder, som er lejere i vores ejendomme og købere af projektsalgsboliger. Derfor måler vi løbende på, om vores kunder er tilfredse med vores ejendomme og med den løbende dialog, vi har med dem.

Vi skal være innovative, kreative og værdiskabede, og bæredygtighed skal være tænkt ind fra start til slut. Vores boligejendomme skal bygge på sociale fællesskaber, tryghed og trivsel og skal være kendetegnet ved høj kvalitet til fornuftige priser. Når vi udvikler kontorer og erhvervsejendomme, skal de understøtte lejernes forretning og deres medarbejdere. Vores kunder skal kort og godt trives i vores ejendomme. Trivsel og tilfredshed har højeste prioritet.

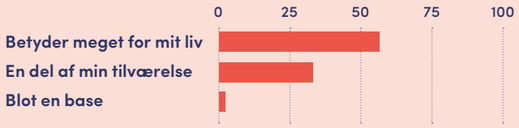
Det er er vigtigt for os, at vores lejere og kunder har en høj tilfredshed med os som henholdsvis udlejer og sælger. Vi vil endnu tættere på vores lejere og forstå deres behov og ønsker. Ved at være proaktive, kompetente og tydelige i dialogen kan vi være med til at forbedre tilfredsheden hos vores kunder yderligere og derigennem sikre gode og lange relationer som et væsentligt resultat.

Vi ønsker, at vores lejere betragter os som en 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 services og lejemål, foretager vi løbende monitorering gennem tilfredshedsundersøgelser og fokusgrupper, hvori vi også spørger ind til forbedringsforslag. Undersøgelserne 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.

Trives du i din bolig og ejendom? (score 1-5)



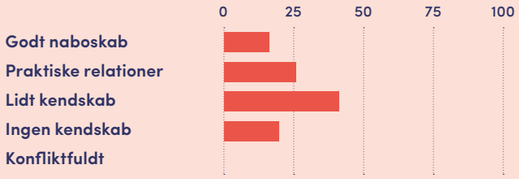
Hvor meget går du op i din bolig? (pct.)



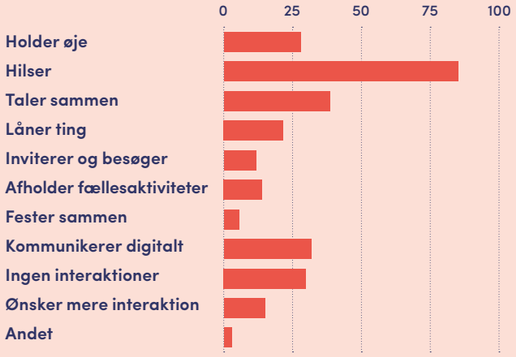
VI INVITERER TIL OG FACILITERER FÆLLESSKABER

Vi sætter en dyd i at bidrage til skabelsen af fællesskaber i de ejendomme og områder, som vi bygger og besidder, da fællesskaber kan øge sammenhold, nærvær, trivsel og tryghed i og omkring vores ejendomme. Vi ønsker at give plads til en diversificeret lejersammensætning, ligesom åbenheden af vores boligområder integrerer vores ejendomme i lokalområderne, og når vi udvikler nye boligmåder, som integrerer en række aktiviteter og funktioner og blander erhverv og bolig, kan vi styrke lejernes tilfredshed og følelse af tryghed og fællesskab. Vi skal derfor også arbejde med initiativer omkring tryghed, liv og fællesskab som et vartegn for AKF. Dette med fællesfunktioner og fællesaktiviteter i nye såvel som eksisterende ejendomme.

Hvordan er dit forhold til dine naboer? (pct.)



Hvilke interaktioner har du med dine naboer? (pct.)



Vi skal deles om mere

I AKF vil vi gerne skabe rammerne for at kunne deles om mere. Deleøkonomiens muligheder for at reducere ressourceforbrug er mange, ligesom deleordninger også kan bidrage til skabelsen af fællesskaber. Hvor det er muligt og giver mening, arbejder vi derfor med at implementere deleøkonomiske og fællesskabsorienterede tiltag, såsom fællesvaskerier, delebiler, delecykler, fællesværksteder, byttecentraler, gæsteboliger, kontorfællesskaber og fælleshuse med aktiviteter og rekreative faciliteter. Dette, mener vi, kan være med til at minimere ressourceforbrug, samt reducere det nødvendige areal pr. lejemål og dermed også behovet for at bygge nyt.

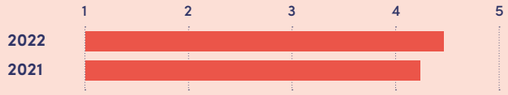
Aktivitets- og kulturhuset Kernen

AKF har i 2022 indviet aktivitets- og kulturhuset Kernen, i Kirkebjerg Søpark. Kernen er et socialt og kulturelt samlingssted i Brøndbyvester – drevet af et ønske om at skabe et inspirerende fysisk og digitalt hus, som udfolder alt det, vi kan sammen som naboer. I Kernens 1.200 kvadratmeter bliver der arrangeret fællesspisninger, kreative workshops, yoga- og danseundervisning, legestue, filmvisninger, koncerter, foredrag, markeder, smagninger og meget meget mere. Alt sammen til en særpris for lejere og til en rimelig deltagerpris for øvrige naboer. Der er desuden hyggelige opholdskroge, flotte hjemmekontorfaciliteter, sjove legeområder, udendørs træningsfaciliter, orangeri, et rart cafémiljø og med tiden vil der være padelbane, udendørs boldfaciliteter og grønne oaser. Med Kernen giver AKF Brøndbyvester og alle dets naboer et enestående samlingssted ved både at koordinere aktiviteterne i huset samt sikre fast bemanding og ved at påtage os opgaven om at drive huset fra morgen til aften. I AKF tror vi på, at et godt naboskab bidrager til trivsel og et godt hverdagsliv. Derfor har vi i 2022 også udviklet appen AKF Fællesskab – en digital platform for facilitering af fællesskaber i AKF, herunder specielt i Kernen. Ved udgangen af 2022 havde vi 616 aktive brugere af appen med 830 bookede aktiviteter.

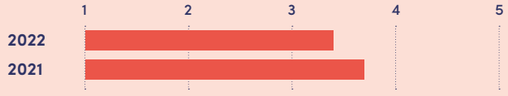
TRYGGE, AKTIVE OG LEVENDE OMRÅDER

Vi har fokus på, at det skal være trygt at færdes i og omkring vores ejendomme. F.eks. undgår vi blinde, inaktive og visuelt tillukkede facader og vinkler i vores byggerier, ligesom vi sørger for tryghedsskabende belysning ved ejendomme, veje og stier. Derudover vil vi med vores fællesskabsinitiativer medvirke til at skabe liv og tryghed i vores ejendomme og boligområder. For at skabe sunde udeklimaer tilstræber vi let adgang til natur, ro og grønne områder på og omkring vores ejendomme. Samtidigt ønsker vi at tilbyde muligheder for rekreative og fysiske aktiviteter, hvorfor vi f.eks. arbejder med anlæggelse af nyttehaver, drivhuse, tagterrasser og konditag.

Føler du dig tryg i din bolig og ejendom? (score 1-5)



Er du tilfreds med udearealer og fællesfaciliteter? (score 1-5)

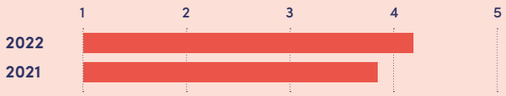


SUNDE EJENDOMME

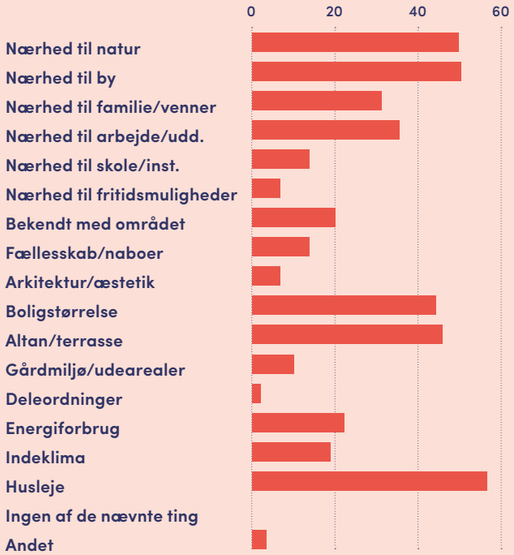
Når vi udvikler og renoverer ejendomme, lægger vi stor vægt på et godt indeklima for vores lejere og kunder. Af samme grund vælger vi gode sunde materialer til vores

bolig- og erhvervsejendomme. Dette gør vi bl.a. ved at stille krav til produkter til ejendommenes indvendige overflader og inventar, samt krav til akustik, lys og ventilation. Vi har et mål om at monitorere indeklimaet i flere af vores ejendomme for også fremadrettet at sikre et godt indeklima i vores eksisterende ejendomsportefølje.

Tilfredshed med bolig, score 1-5



Hvad prioriterer du ved dit valg af bolig? (pct.)

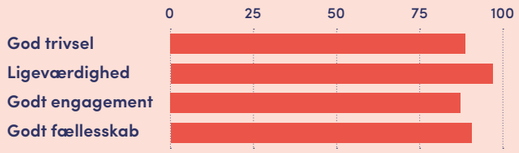


VEJEN TIL DANMARKS BEDSTE ARBEJDSPLADS

Det er den enkelte af vores ca. 85 medarbejdere og vores medarbejderstab som helhed, der skaber AKFs succes og udvikler kulturen i virksomheden.

Vi vil være en af Danmarks bedste arbejdspladser. AKF skal være et sted, hvor fremtidens arbejdskræfter søger hen, og hvor ansatte bliver, fordi de er på en "rejse", som er tilpasset netop dem. Vi vil skabe bedre udviklingsmuligheder for både specialister og generalister og øge fokus på god ledelse bl.a. med en intern lederuddannelse. I AKF vil vi gerne stå for attraktive arbejdsforhold, god ledelse og gode personlige udviklingsmuligheder.

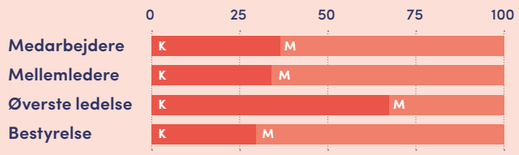
Hvordan oplever du AKF som arbejdsplads? (pct.)



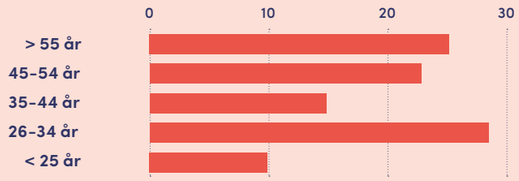
Vi er alle lige

Vi lægger stor vægt på at kunne omgås hinanden med respekt og ligeværdighed – uanset forskelligheder. Vi mener, at medarbejdere med forskellige baggrunde, personligheder og kompetencer kan inspirere hinanden og bidrage til en positiv udvikling af vores forretning. Vi stræber derfor efter en balanceret og mangfoldig 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. Vi lægger særligt vægt på at skabe lige muligheder for begge køn og tilstræber en ligelig kønsfordeling i alle lag af virksomheden.

Kønsfordeling i 2022 (M/K, pct.)



Aldersfordeling i 2022 (pct.)



Trivsel og gode udviklingsmuligheder

Vores medarbejdere er vores vigtigste ressource, og vi er meget optagede af at skabe en god arbejdsplads, hvor trivsel og udvikling er i fokus. Vi laver årlige medarbejdertilfredshedsundersøgelser og arbejdspladsvurderinger af både fysiske og psykiske forhold hvert tredje år. Derudover har vi i 2022 opsat 28 faste indeklimamålere på vores hovedkontor og i vores skurby på byggepladsen i Kirkebjerg Søpark. Disse måler bl.a. temperatur, CO_2-niveau, støj, fugtighed og lys – så vi har mulighed for at sikre det bedst mulige indeklima på vores arbejdspladser.

De seneste år er AKF vokset betydeligt. Det betyder et øget behov for samarbejde, koordination, dokumentation og kommunikation. Derfor igangsætter vi løbende initiativer, der skal ruste ledelse og medarbejdere til sammen at skabe et godt psykisk arbejdsmiljø, der skal danne grobund for den stadige udvikling af vores samarbejde i og mellem afdelingerne. Vi er også af den overbevisning, at et godt psykisk arbejdsmiljø er en aktiv medspiller i forhold til at minimere sygefraværet.

I 2022 havde vi et gennemsnitligt sygefravær på 1,9%, hvilket er en lille stigning i forhold til 2021. Den primære årsag til denne stigning er formentlig det, der i medierne beskrives som "den perfekte storm" – efter flere års nedlukning huserer vira for alvor igen, og vi oplever langt flere tilfælde af influenza og forkølelser samtidig med, at corona stadig florerer. Desværre stiftede vi i 2022 for første gang for alvor bekendtskab med længerevarende sygefravær – og i modsætning til det korte sygefravær, må vi her primært kigge indad, idet vi havde tre medarbejdere, der blev syge med stress. Derfor har vi sat fokus på stress og arbejder målrettet på at blive langt bedre til at opfange stress i et tidligt stadie. Derudover vil vi i 2023 søsætte initiativer, der skal skabe større viden om stress i hele organisationen, så vi kan blive langt bedre til at forebygge stress på vores fælles arbejdsplads.

Vækst kræver et øget fokus på ledelse, og mange ledere i AKF er vokset fra et rent fagligt fokus til også at skulle være ledere. Det er derfor vigtigt, at vores ledere klædes godt på til at navigere og finde den rette balance i dagligdagen. Derfor afvikler vi i 2023 en intern lederuddannelse, der skal styrke vores ledere og skabe en stærk ledelseskultur i AKF.

Medarbejderne er AKFs væsentligste ressource, og derfor er det vigtigt at sørge for, at den enkeltes kompetencer til stadighed udvikles og udfordres. Vi tilbyder derfor løbende alle medarbejdere uddannelse for at sikre den enkeltes faglige udvikling. I 2022 har vi gennemsnitligt afholdt 1,1 kursusdage, som vi vil have fokus på at øge i 2023. Ambitionen er, at der som minimum afholdes to kursusdage pr. medarbejder pr. år.

Vi tager også ansvar for uddannelse af den næste generation ved løbende ansættelse af praktikanter og studentermedhjælpere i forskellige dele af virksomheden. Ved udgangen af 2022 havde vi fem ansatte under uddannelse.

> "Vi omfavner fællesskabet og mangfoldigheden, og arbejder hårdt for at sikre, at det skinner igennem i vores måde at være virksomhed, arbejdsplads, samarbejdspartner og udlejer på. Vi vil sikre plads til alle og boligtilbud til alle.

G LEDELSESANSVAR

Vi vil sikre en ansvarlig og ordentlig selskabsledelse

I AKF skal vi bidrage til en ansvarlig udvikling af samfundet ved at være med til at skabe jobmuligheder og en bæredygtig vækst i Danmark. Vi vil stå for attraktive arbejdsforhold, ansvarlig ledelse og gode udviklingsmuligheder.

VORES SAMFUNDSPÅVIRKNING

Vi er meget bevidste om de risici, der er forbundet med vores påvirkning af samfundet via vores virksomhedsdrift. Kvaliteten af vores ejendomme har stor indflydelse på vores lejeres og kunders trivsel, sundhed og livskvalitet, ligesom vores byggeri, udvikling og drift af boliger, arbejdspladser og byrum medfører en væsentlig klimapåvirkning og et mærkbart ressourceforbrug. Desuden kan fremskaffelsen og produktionen af vores byggematerialer have store indvirkninger på oprindelsesstedet og på de ansatte, som producerer og leverer varerne.

Ligeledes påvirker vi indirekte samfundet gennem vores fonds- og virksomhedsinvesteringer. I alle henseender søger vi at minimere disse risici. Vi er desuden særligt opmærksomme på at tilpasse vores ejendomme til klimaforandringer, såsom ændrede temperatur- og vindforhold, stigende hav- og grundvand, samt hyppigere og mere ekstreme stormfloder.

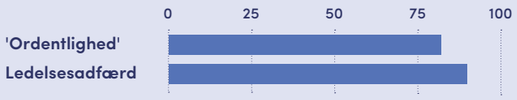
Vi har forpligtet os til at tage samfundsansvar

I 2021 tilsluttede vi os FN's Global Compact-initiativ for ansvarlige virksomheder. Tilslutningen forpligter os til at efterleve og rapportere på ti grundlæggende principper inden for menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorruption. Vores rapportering blev i den forbindelse udvalgt til SMV COP-listen 2022 - en liste som Global Compact Network Denmark og FSR - danske revisorer hvert år sammensætter for at hylde de små og mellemstore virksomheder, der er særligt dygtige til at rapportere om bæredygtighed. Formålet med initiativet er at inspirere andre virksomheder til at løfte niveauet for deres bæredygtighedsrapportering. Vi er både glade og bearede over at kunne bidrage og være inspirationskilde for andre.

Ordentlighed er vores vigtigste værdi

Med transparens og ordentlighed som fundament for vores virke, opererer vi inden for rammerne af anerkendte, etiske og politiske spilleregler. Ordentlighed er vores værdigrundlag, der efterleves hver dag, så vi altid kan stå ved det, vi laver. Ordentlighed skal træde endnu tydeligere i karakter i alt, hvad vi gør. Det betyder blandt andet, at vi skal behandle hinanden med respekt, være til at stole på og søge løsninger frem for konflikter.

Hvordan oplever du AKF som arbejdsplads? (pct.)



Vi tænker langsigtet i vores ageren

Vores ageren i ejendomsbranchen strækker sig ud over hele værdikæden fra udvælgelse af udviklingsarealer og ejendomme til den efterfølgende ejendomsdrift. Da vi både har intern drifts- og administrationsafdeling, har vi derfor også de bedste forudsætninger for at tænke alle facetter og interessenter ind i en bæredygtig håndtering af vores ejendomsportefølje. Når vi udvikler ejendomme, er det med en ambition om langsigtet ejerskab og drift. Vi bygger og renoverer derfor altid med et øget fokus på kvalitet, ordentlighed og relation til lokalområdet. Dette er med et mål om at holde vores ejendomme relevante så længe som overhovedet muligt, og derigennem sikre en lang levetid af ejendommene.

Cirkularitet og totaløkonomi

I AKF sikrer vi vores ejendommes værdi over tid via god kvalitet, optimeret funktionalitet og øget fleksibilitet, samt effektivisering af vores ejendommes arealer og anvendelser. I vores udviklings- og renoveringsprojekter arbejder vi bl.a. med cirkulære principper, så vi minimerer tab af kostbare ressourcer undervejs i vores projekter, samt når vores ejendomme en gang i fremtiden har udtjent deres formål. Vi har desuden en totaløkonomisk tilgang til vores projekter, som vi også løbende udvikler med vores mange fagligheder i AKF. Vi flytter perspektivet fra at fokusere på anskaffelsesomkostningerne til i højere grad at inkludere omkostninger, som opstår under driften og brugen af vores ejendomme. Derigennem sikrer vi lavere driftsudgifter og en højere kvalitet af vores ejendomme – med mindre drift og vedligehold og en øget komfort for vores lejere.

Procesoptimeringer og effektivisering af arbejdsgange

Økonomisk ansvar og økonomisk bæredygtighed er en præmis for vores fortsatte virke og er derfor også noget, vi har et stort fokus på. Vi optimerer derfor løbende vores processer og effektiviserer arbejdsgange sådan, at vi kan løse større og/eller mere med den samme arbejdsstyrke. Vi ønsker at udvikle effektive og gennemsigtige standarder for vores processer og koncepter på tværs af hele vores værdikæde. Ved hele tiden at bygge videre på vores erfaringer, skaber vi de bedste og mest bæredygtige løsninger. Samtidigt ønsker vi at udnytte teknologiske muligheder i at arbejde effektivt på tværs af hele virksomheden og i samspillet med kunder og partnere. Med simple processer og en effektiv datastruktur kan vi skabe transparens og fælles måder at arbejde på samt reducere fejl og afhængighed af enkeltpersoner. Ved årets afslutning havde vi automatiseret 55 forskellige processer, som alle er med til at optimere og effektivisere vores arbejdsgange fremadrettet.

Bæredygtighedspulje

Med vores ønske om at være en innovativ bæredygtighedsaktør, har vi i 2022 oprettet en intern bæredygtighedspulje på 10 mio. kroner til 2023, som internt kan søges til at finansiere innovative bæredygtighedstiltag og projekter. Puljen understøtter implementeringen af vores bæredygtighedsmål og anvendes til at udvikle nye løsninger, der kan opskaleres og derigennem forene bæredygtigheden med en forretningsmæssig rentabilitet.

SAMARBEJDSPARTNERE SKAL TAGE ANSVAR

Vi ønsker et tæt og konstruktivt samarbejde med partnere i og omkring ejendomsbranchen. De næste år vil vi derfor styrke disse samarbejder og indgå nye for at understøtte AKFs synlighed, vækst og bæredygtige udvikling. Samtidig vil vi i højere grad stille krav til vores samarbejdspartneres arbejde med samfundsansvar fremadrettet.

Krav til samarbejdspartneres samfundsansvar

Vi har i 2022 udarbejdet et adfærdskodeks (code of conduct), hvor vi stiller krav til samfundsansvar hos vores samarbejdspartnere og leverandører, som forpligtes til efterlevelse med kædeansvar i hele værdikæden. I vores code of conduct stiller vi krav om, at samarbejdspartnere skal efterleve grundlæggende principper og minimumsgarantier inden for menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, klima/miljø og antikorruption.

Alle kontrakter mellem AKF og vores entreprenører indeholder desuden sociale klausuler om dansk overenskomst med kædeansvar. Vores entreprenører er bekendte med, at overtrædelse kan medføre ophør af kontrakter uden yderligere varsel.

> "Vi har i 2022 udarbejdet et adfærdskodeks (code of conduct), hvor vi stiller krav til samfundsansvar hos vores samarbejdspartnere og leverandører, som forpligtes til efterlevelse med kædeansvar i hele værdikæden.

STRATEGISKE SAMARBEJDER OG INVESTERINGER
Vi ønsker at skabe vækst og afkast på et etisk og samfundsansvarligt grundlag. Derfor har vi også et stort fokus på at indgå i ansvarlige og grønne samarbejder og investeringer. AKF ønsker at indgå i flere udviklende samarbejder med andre virksomheder og organisationer, så vi i fællesskab kan skabe nye, mere bæredygtige løsninger. Samarbejdet kan for eksempel involvere arkitekter, leverandører eller fonde – nogle, hvor vi enten selv kan bidrage med viden, kompetencer eller finansiering, eller hvor vi kan drage nytte af deres kvaliteter. Det afgørende er, at samarbejdet bygger på et overlappende værdifællesskab, og at det kan være en løftestang for udviklingen og positioneringen af vores aktiviteter.

Ansvarlige og grønne investeringer
Vi lægger stor vægt på, at fondene, vi investerer i, har en tilstrækkelig samfundsansvarlig tilgang til deres investeringer. Vi har ikke direkte indflydelse på fondenes underliggende investeringer, men vi modtager årligt ESG-rapportering fra majoriteten af vores fonde. Herudover bliver vi underrettet, hvis en væsentlig problemstilling måtte opstå i en fond eller et porteføljeselskab. Vi vil løbende presse på for at modtage ESG-rapportering fra de resterende fonde, samt udvælge fremtidige investeringer ud fra deres samfundsansvar bl.a. ved at foretage ESG due diligences. Derudover vil vi opfordre fondene til at kortlægge deres CO_2-udledning samt arbejde med en reduktion heraf.

AKF 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 og for at få adgang til ny teknologi og viden, som har potentialer for afprøvning inden for vores forretningsområder. Vi har f.eks. i 2021 investeret i venturefonden 2150, der investerer i teknologiske løsninger, der fremmer byers grønne udvikling og reducerer CO_2-udledningen mærkbart. Gennem 2150 og porteføljevirksomheden Biomason har vi lavet en ordre på et af de første dansk producerede partier af bakteriegroede betonfliser, som skal anvendes til gulv i vores halmbygninger med fællesfunktioner i Kirkebjerg Søpark. Biomason arbejder på at udvikle bakteriegroet cement til produktion af betonelementer, som vil reducere CO_2-aftrykket fra betonbyggerier markant, og vi ser derfor også her et stort potentiale i et samarbejde.

→ Vores nyrenoverede hovedkontor på Bispevej 2 beliggende i det nordvestlige København.

> “ Man ved aldrig, hvad der gemmer sig bag tapetet i en renovering.
>
> **Suzanne Overgaard**,
> Renoveringschef i AKF

ESG-nøgletal

E MILJØANSVAR (Environment)	Enhed	2021	Status 2022	2025	Mål 2030
VORES KLIMAAFTRYK*					
Vores eget klimaaftryk (Scope 1 og 2, markedsbaseret)	**ton CO_2e**	**37,0**	**47,8**	**<32**	**<27**
Direkte klimaaftryk (Scope 1)	ton CO_2e	26,4	35,1		<19
Indirekte klimaaftryk (Scope 2, markedsbaseret)	ton CO_2e	10,6	12,6		<8
Indirekte klimaaftryk (Scope 2, lokationsbaseret)	ton CO_2e	13,9	16,3		
Øvrige indirekte klimaaftryk (Scope 3, markedsbaseret)	**ton CO_2e**	**10.093,5**	**7.877,1**	Målsættes	
Affald fra virksomhedsdrift (C5)	ton CO_2e	0,3	0,7		
Transport, forretningsrelateret (C6)	ton CO_2e	31,0	48,0		
Kørsel	ton CO_2e	31,0	27,4		
Flyrejser	ton CO_2e	-	20,6		
Byggeri til ejendomsportefølje (C2)**	ton CO_2e	4.957,1	3.940,7		
Byggeri til projektsalg (C2 og C11-12)****	ton CO_2e	2.803,0	1.350,2		
Energiforbrug i ejendomme (C13, markedsbaseret)	ton CO_2e	2.271,1	2.489,5		
Energiforbrug i ejendomme (C13, lokationsbaseret)	ton CO_2e	2.682,2	2.973,1		
Investeringer i virksomheder og fonde (C15)	ton CO_2e	-	-	Kortlægges	
VORES BYGGERI (LCA)*					
Produktion og byggeproces**	kg CO_2e/m^2/år	7,5	7,0		
Produktion, brug og endt levetid***	**kg CO_2e/m^2/år**	**9,6**	**9,2**	**<8**	**<4,5**
Produktion, byggeproces, brug og endt levetid****	kg CO_2e/m^2/år	12,0	11,5		
VORES EJENDOMME					
Energimærket ejendomsareal	**%**	**86,3**	**92,6**	**100**	
Energimærke A-C	%	67,5	76,8		100
Energimærke A	%	17,4	16,7		>25
Energimærke B	%	15,1	19,3		
Energimærke C	%	35,0	40,8		
Energimærke D	%	13,8	11,6	<10	0
Energimærke E	%	3,3	2,5	<2	0
Energimærke F	%	1,6	1,6	<1	0
Energimærke G	%	0,1	0,1		0
Klimaaftryk fra energiforbrug (Scope 3, C13)	**kg CO_2e/m^2**	**10,0**	**9,3**		
Energiforbrug	kWh/m^2	118,0	117,9		
Solcelleanlæg	kW	182	281		
Energirenoveringer inkl. klimasikringstiltag	**antal**	**-**	**1**	**>8**	
VORES ARBEJDSPLADS					
Klimaaftryk pr. medarbejder (Scope 1 og 2)	**kg CO_2e/FTE**	**609**	**666**		
Energiforbrug pr. medarbejder	**kWh/FTE**	**2.381**	**2.336**		
Elforbrug	kWh	53.920	66.022		
Solcellestrøm leveret til elnettet	kWh	-	539		
Varmeforbrug	kWh	90.715	101.477		
Vandforbrug pr. medarbejder	**m^3/FTE**	**2,7**	**4,9**		
Vandforbrug	m^3	164	349		
Affald pr. medarbejder	**kg/FTE**	**59,7**	**102,8**		
Affald fra virksomhedsdrift	kg	3.628	7.371		

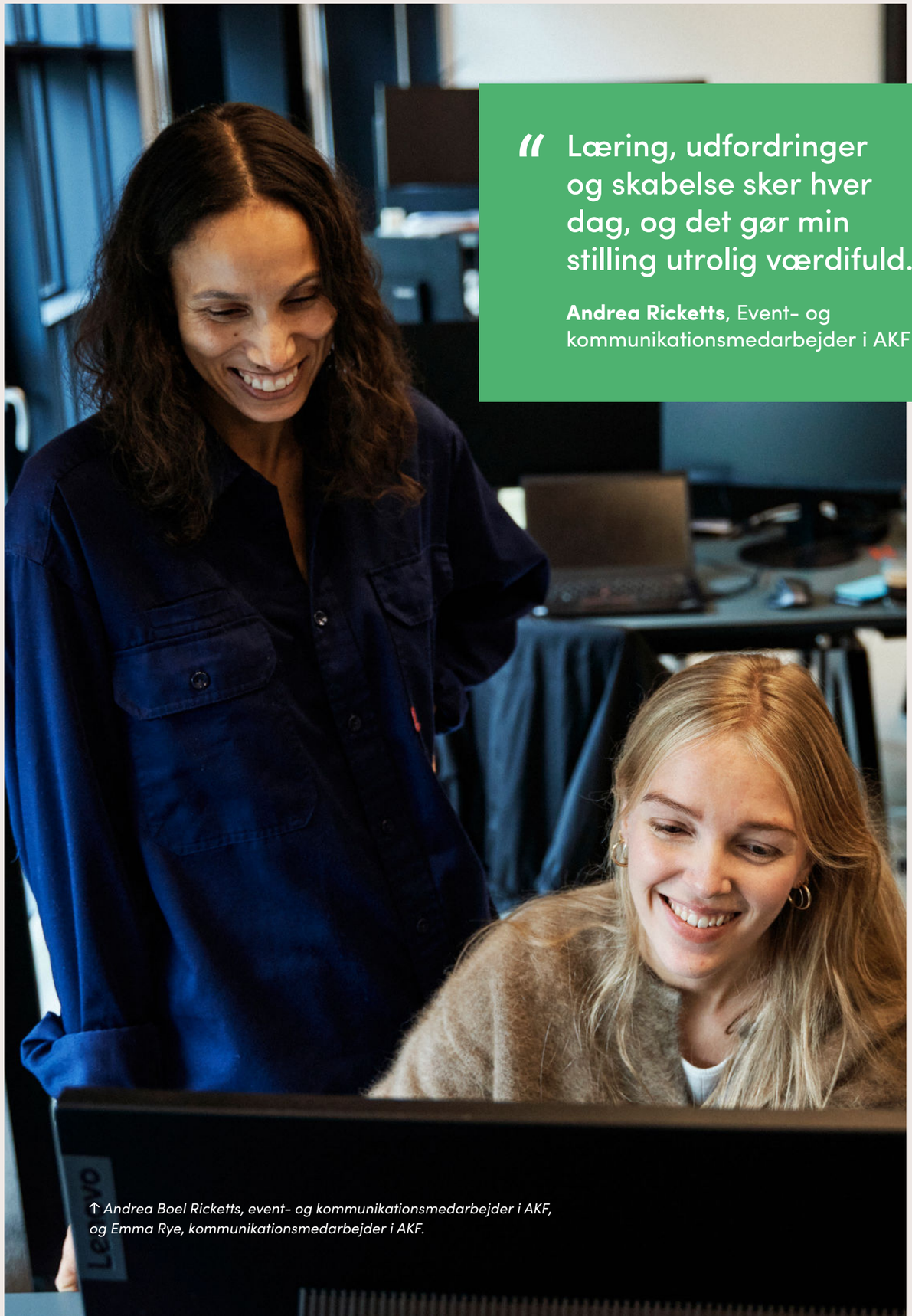
* Der er foretaget korrektioner af vores klimapåvirkninger for 2021 og 2020, da vi har fået opdaterede emissionsfaktorer og mere korrekte opgørelsesmetoder. Vi har ligeledes korrigeret vores LCA-analyser for 2021 - så de er iht. BR23-krav. Se vores anvendte ESG-regnskabspraksis på s. 46 for detaljer.
** LCA modul A1-5
*** LCA modul A1-3, B4, B6 og C3-4 (iht. bygningsreglement BR23)
**** LCA modul A1-5, B4, B6 og C3-4 (iht. den frivillige bæredygtighedsklasse)

S SOCIALT ANSVAR (Social)	Enhed	2021	Status 2022	2025	Mål 2030
VORES ARBEJDSPLADS					
Medarbejdere					
Årets gennemsnit	FTE	61	72		
Ultimo året	FTE (ultimo)	-	76		
Kønsdiversitet					
Medarbejdere	% kvinder	34	36	40-60	
Mellemledere	% kvinder	43	33	40-60	
Øverste ledelse	% kvinder	50	67	40-60	
Aldersfordeling					
<25 år	%	-	10		
26-34 år	%	-	28		
35-44 år	%	-	14		
45-54 år	%	-	23		
>55 år	%	-	25		
Studerende, praktikanter og elever	antal	5	5	>6	
Medarbejdertilfredshed, Samlet trivsel	**score 0-4**	**3,0**	**-**		
Samlet trivsel	**GPtW-score, %**	**-**	**87**	**>75**	
Lighed	GPtW-score, %	-	98	>85	
Engagement	GPtW-score, %	-	86	>85	
Fællesskab	GPtW-score, %	-	90	>85	
Arbejdspladsvurdering (APV)					
Hovedkontor	score fra 0-4	-	3,1	>3	
Byggeplads	score fra 0-4	-	3,4	>3	
Drift	score fra 0-4	-	3,3	>3	
Medarbejderomsætning	**%**	**23**	**14**	**<15**	
Kursusdage	**dage/FTE**	**1,2**	**1,1**	**>2**	
Sygefravær					
Korttids	%	1,6	1,9	<2	
Langtids	%	-	1,6	0	
Arbejdsulykker					
Internt	%	-	1	0	
Eksternt	%	-	-	0	
Krænkende adfærd					
Internt	antal indb.	0	1	0	
Eksternt	antal indb.	1	2	0	
VORES LEJERE					
Boliglejere, tilfredshedsundersøgelse	**antal besv.**	**376**	**431**		
Besvarelsesprocent	%	39	41	>50	
Tilfredshed	NPS-score, %	70	64	>75	
Boligen	score 1-5	3,9	4,1	>4	
Ejendommen	score 1-5	4,0	3,8	>4	
Udearealer & fællesfaciliteter	score 1-5	3,7	3,4	>4	
Serviceniveauet	score 1-5	3,6	3,6	>4	
Tryghed	score 1-5	4,3	4,4	>4	
Trivsel	score 1-5	4,2	4,2	>4	
Erhvervslejere, tilfredshedsundersøgelse	**antal besv.**	**-**	**100**		
Besvarelsesprocent	%	-	42	>50	
Tilfredshed	NPS-score, %	-	70	>75	
Lejemålet	score 1-5	-	4,0	>4	
Ejendommen	score 1-5	-	4,1	>4	
Serviceniveauet	score 1-5	-	3,8	>4	
Fraflyttede lejere	**%**	**9,9**	**7,7**		**<10**

ESG-nøgletal (fortsat)

			Status		Mål
LEDELSESANSVAR (Governance)	Enhed	2021	2022	2025	2030
VORES SELSKABSLEDELSE					
Ordentlighed efterleves i det daglige arbejde	**GPtW-score, %**	**-**	**81**	**>95**	
Ledelsesadfærd	**GPtW-score, %**	**-**	**89**	**>75**	
Bestyrelse	**antal medl.**	**6**	**7**		
Gennemsnitsalder	alder	-	59		
Kønsdiversitet	% kvinder	0	29	40-60	
Uafhængige	%	33	29		
Deltagelse i bestyrelsesmøder	%	90	89	>90	
Lønforskel mellem CEO og medarbejdere	**gange**	**3,7**	**5,4**	**<7**	
Bæredygtighedspulje (budgetteret til følgende år)	**mio. kr.**	**20**	**10**		
Whistleblower indberetninger	**antal**	**0**	**0**		
DATA, AUTOMATISERING OG SIKKERHED					
Automatiserede processer	**antal**	**26**	**55**		
IT sikkerhedsgennemgange	**antal**	**1**	**1**		**1**
IT sikkerhedskurser	antal	11	6		>6
Phishing-tests	antal	2	3		>3
ESG due diligence af tilførte byggematerialer	**vægt-%**	**-**	**-**	**>75**	
Klimarisicianalyser på ejendomme	**%**	**-**	**89**	**100**	
Klimatilpasningsplaner	%	-	-	100	

- **Se vores politikker på https://akf.as/politikker/**



> “ Læring, udfordringer og skabelse sker hver dag, og det gør min stilling utrolig værdifuld.
>
> **Andrea Ricketts**, Event- og kommunikationsmedarbejder i AKF

↑ Andrea Boel Ricketts, event- og kommunikationsmedarbejder i AKF, og Emma Rye, kommunikationsmedarbejder i AKF.

Anvendt ESG-regnskabspraksis

Vores ESG-nøgletal er udarbejdet på baggrund af Erhvervsstyrelsens vejledning til ESG-nøgletal i Årsrapporten, samt ESG-vejledningen udgivet af Finansforeningen, FSR og Nasdaq Copenhagen.

Løbende forbedringer af datakvaliteten
Der foretages løbende korrektioner og opdateringer af ESG-nøgletallene og opgørelsesmetoderne herfor. Vi vil løbende forbedre datakvaliteten for at sikre den mest retvisende og troværdige rapportering. Uoverensstemmelser mellem denne årsrapport og nøgletal i tidligere årsrapporter vil derfor være at forvente, da vi i takt med forbedringen af datakvaliteten også vil tilrette bagudrettet. Dette gør vi for at sikre en transparent og sammenlignelig rapportering.

Regnskabsperiode
ESG-regnskabsperioden følger så vidt muligt perioden for det finansielle regnskab, der følger kalenderåret fra 1. januar til 31. december. Medarbejderdata er generelt opgjort ultimo året.

Ejendomsarealer
Ejendomsarealer anvendt i vores ESG-nøgletal kan afvige fra arealerne i det finansielle regnskab. Ejendomsarealer er opgjort ud fra en procentvis ejerandelsfordeling af de opvarmede kvadratmeter, der fremgår af ejendommenes energimærker.

Energimærkninger
Fordelingen af vores ejendomsporteføljes energimærker er opgjort med en procentvis ejerandelsfordeling af de opvarmede ejendomsarealer. Ejendomsarealer uden energimærkning, som er undtaget krav herom, er ikke medregnet.

Ejendommes energiforbrug og -produktion
Vores ejendomsporteføljes energiforbrug er opgjort ud fra energi-mærkerne på ejendommene. Den ikke-energimærkede del af ejendomsporteføljen antages at have samme nøgletalsfordeling, som den energimærkede del af ejendommene. Dette udgjorde i 2022 ca. 7% af porteføljen. Ejendommenes vedvarende energiproduktion er arealvægtet ud fra vores ejerandel af den givne ejendom.

Vores kontors energiforbrug og -produktion
El, fjernvarme og vandforbrug for vores hovedkontor er baseret på målerdata. I 2022 har vi fået data, der følger kalenderåret, og data er derfor også tilrettet bagudrettet. Solcellestrøm leveret til elnettet er ligeledes baseret på målerdata. Solcelleanlægget er dog først taget i brug i løbet af 2022.

Klimapåvirkninger
Vi forsøger så vidt muligt at opgøre vores klimapåvirkninger på målt data frem for teoretisk data, og vi vil derfor løbende justere opgørelsen bagudrettet for også at sikre en transparent og sammenlignelig rapportering.

Livscyklusanalyse (LCA)
Vi udarbejder LCA livscyklusvurderinger over miljøpåvirkningerne fra vores byggerier, som udarbejdes iht. EN15978, samt LCA-kravene i bygningsreglementet BR23. LCA'erne er udarbejdet med modulerne A1-3, B4, B6 og C3-4 over en 50 års betragtningsperiode. Til vores CO_2-regnskab har vi inkluderet modul A4-5, som er beregnet med generisk data, da vi endnu ikke har målt data herfor. Klimapåvirkningerne er estimeret ud fra flere LCA-analyser med en arealvægtning ift. antal byggede kvadratmeter, med en ligelig månedlig fordeling over byggeperioden. Vi har i 2022 opdateret LCA-beregningerne for 2021, så de stemmer overens med kravene i BR23 samt foretaget mindre korrektioner for at sikre en mere retvisende og sammenlignelig rapportering.

CO_2-regnskab (GHG protokollen)
Vores klimapåvirkninger er opgjort i CO_2e-emissioner iht. GHG Protocol. I opgørelsen af CO_2e-emissionerne benyttes en række estimater og antagelser, som er forbundet med en vis usikkerhed. Disse vil løbende blive tilrettet, i takt med at datakvaliteten forbedres. Det har ikke været muligt at indhente miljødeklarationer for 2022 på alle vores aktiviteter i forbindelse med denne årsrapport, da flere af disse endnu ikke er udarbejdet. Hvor dette er tilfældet, er derfor anvendt miljødeklarationer fra 2021. Disse vil blive korrigeret til 2022-data i forbindelse med næste årsrapportering, ligesom vi i dette års rapportering har korrigeret sidste års beregninger for daværende manglende opdaterede miljødeklarationer. I 2022 sammenligner vi det totale klimaaftryk efter hhv. markedsbaseret og lokationsbaseret opgørelsesmetode, modsat sidste år, hvor opgørelsesmetodernes resultater var opdelt.

GHG Scope 1
Direkte klimapåvirkninger fra vores driftsbiler er beregnet ud fra kørte distancer, mens firmabilers emissioner er beregnet ud fra brændstofafregning. Der skelnes mellem varebiler, personbiler, samt brændstoftype i emissionsfaktorerne.

GHG Scope 2
Indirekte klimapåvirkninger fra indkøb af varme og el er beregnet med målerdata fra vores hovedkontor, og elbilers strømforbrug er inkluderet heri. Emissioner fra elforbrug er beregnet med lokationsbaserede miljødeklarationer fra Energinet efter 125%-metoden. Emissioner fra fjernvarmeforbrug er beregnet med markedsbaserede miljødeklarationer fra Fjernvarme Miljønetværk Hovedstaden efter 200%-metoden.

GHG Scope 3
De øvrige indirekte Scope 3 klimapåvirkninger er opdelt i 15 underkategorier fra C1-C15. Vi rapporterer ikke på alle underkategorier, da datagrundlaget enten er for mangelfuldt, eller da underkategorien ikke er relevant i forhold til vores aktiviteter.

C2: De indirekte klimapåvirkninger fra byggeri til ejendomsportefølje er estimeret ud fra produktions- og byggeprocesfasen (LCA modul A1-A5). For byggeri til projektsalg er emissioner fra brug og endt levetid medregnet (se kategori C11-12). Der er foretaget en ligelig fordeling af byggede kvadratmeter henover den givne byggeperiode. Beregninger for årene før 2021 er alle baseret på data fra 2021.

C5: Indirekte klimapåvirkninger fra affald ifm. virksomhedsdrift er estimeret ud fra årsopgørelser over afhentede affaldsfraktioner fra vores hovedkontor og beregnet med emissionsfaktorer fra Erhvervsstyrelsens Klimakompas.

C6: Indirekte klimapåvirkninger fra forretningsrelateret kørsel er estimeret ud fra kørte distancer, omfattet af kørselsgodtgørelse med gennemsnitlige emissionsfaktorer for personbiler med en ukendt brændstoftype. Vi har i 2022 udvidet rapporteringen med forretningsrelaterede flyrejser, som er estimeret ud fra rejste passagerkilometer.

C11-12: Indirekte klimapåvirkninger fra brug og endt levetid er estimeret ud fra brugsfaserne for udskiftning af materialer og energiforbrug til bygningsdrift (LCA modul B4 & B6), samt endt levetidsfaserne for affaldsbehandling og bortskaffelse (LCA modul C3-4).

C13: Indirekte klimapåvirkninger fra energiforbrug i vores ejendomsportefølje er estimeret ud fra energimærkerne på vores ejendomme. Delvist ejede ejendomme indregnes i forhold til vores ejerandel. Den ikke-energimærkede del af ejendomsporteføljen er antaget til at have samme nøgletalsfordeling som den energimærkede del af ejendommene. Ejendommenes emissioner er udregnet efter samme principper som for Scope 1 og 2. For ejendomme opvarmet med fjernvarme i Fjernvarme Miljønetværk Hovedstadens forsyningsnet er opvarmningen opgjort efter principperne for markedsbaserede emissioner med 200%-metoden. Øvrige emissioner fra fjernvarmeforbrug er opgjort med lokationsbaseret emissionsdata fra Erhvervsstyrelsens Klimakompas. Emissionsfaktorer for naturgas er baseret på data fra Energistyrelsen og elforbrug er beregnet med lokationsbaserede miljødeklarationer fra Energinet efter 125%-metoden.

C15: Indirekte klimapåvirkninger fra fonds- og virksomhedsinvesteringer er endnu ikke kortlagt. Vi tilstræber en kortlægning af emissionerne fra vores investeringer, når datagrundlaget herfor forbedres.

CO_2-reduktionsmål
Målsætninger for reducering af vores Scope 1 og 2 klimapåvirkninger er opgjort efter principperne fra SBTi (Science Based Targets initiative). Vi har anvendt et 1,5 graders scenarie med udgangspunkt i vores Scope 1 og 2 klimapåvirkninger i 2020 og efter principperne om en absolut reduktion. Målsætningerne er endnu ikke verificeret af SBTi, da vi arbejder på at få kortlagt vores resterende Scope 3 klimapåvirkninger.

Medarbejdertilfredshedsundersøgelse
I 2022 er vi gået over til en ny udbyder af vores medarbejdertilfredshedsundersøgelser. Vi anvender nu en Great Place to Work® Trust Index© Survey. Besvarelserne er angivet med en GPtW-score i procent, som bygger på besvarelserne "næsten altid sandt" eller "ofte sandt" til et givent udsagn. Hvor der i vores ESG-nøgletal blot er angivet en overskrift eller et emne, er der tale om en overordnet score, der inkluderer flere spørgsmål inden for det givne emne.

Lejertilfredshedsundersøgelser
Den samlede lejertilfredshed angives med en NPS-score i procent, der overordnet angiver andelen af "fortalere" og "passivt tilfredse" besvarelser. De enkelte spørgsmål besvares med en score fra 1-5, hvor 5 er det bedste. En score på 3,1-4,0 undgør en "passivt tilfreds" besvarelse, mens en score på 4,1-5,0 udgør en "fortaler".

> Det er nemt at samarbejde, når vi har ordentlighed som vores pejlemærke.
>
> **Andreas Henriksen**
> Projektleder i AKF

↓ Andreas Henriksen, projektleder i AKF, Hasan Alsofi, byggeleder i AKF, og Farid Sharifi, byggeleder i AKF, i aktivitets- og kulturhuset Kernen.

Tæt på AKF

- Vi bygger på stærke værdier og relationer
- AKF er klar til første byggeri i halm
- Vi har skabt mere plads til at være
- Ny app styrker fællesskabet
- Velkommen til Kernen

TÆT PÅ At blive Danmarks bedste arbejdsplads

VI BYGGER PÅ STÆRKE VÆRDIER OG RELATIONER

↗ *Ellen Elisabeth Jensen, kontorkoordinator i AKF, servicerer kolleger på hovedkontoret.*

Vores vej til at blive Danmarks bedste arbejdsplads

AKFs vision er at være en af Danmarks bedste arbejdspladser med rum til kreativitet, mangfoldighed og udvikling. Vi vil være en virksomhed, hvor gode hoveder og ordentlige mennesker søger hen, fordi vi er kendt for god ledelse og for at skabe udviklingsmuligheder for både specialister og generalister.

Det er ambitiøst, og nogle vil måske kalde det nærmest useriøst, når så mange virksomheder siger, at de vil være Danmarks bedste arbejdsplads. Men ambitionen er både sund og ægte, og processen er for os det vigtigste – vi ønsker hele tiden at stræbe efter at blive bedre.

På ryggen af vores vision og med udgangspunkt i blandt andet trivselsmålinger har vi på HR-siden i 2022 arbejdet fokuseret med særligt tre områder: At sikre de rette kompetencer på holdet, at sætte ledelsesudvikling på vores dagsorden og at bygge videre på vores værdier og relationer.

De rette kompetencer
"I 2022 har vi på baggrund af input fra de seneste års trivselsmålinger haft særligt fokus på kompetencer. Meget tyder på, at vi i et svært jobmarked er lykkedes med at finde de rette kolleger og mande kvalificeret op på de poster, hvor der har været identificeret et åbenlyst behov. Samtidig har vi haft øget fokus på onboarding af nye kolleger, og det er imponerende, hvor hurtigt og fint nye kolleger falder godt til på holdet, og hvordan alle, nye som gamle, trives. Vi fortsætter vores målrettede arbejde for at forebygge stress. Et tilfælde er ét for meget, og det er tydeligt, at det nytter, at vi griber ind tidligt og er observante", siger HR-chef Kitt Suhr Hansen.

Ledelsesudvikling mere i fokus
Det er vigtigt at holde fast i de dygtige medarbejdere. 2022 har med sit begrænsede udbud af arbejdskraft og rekordlav arbejdsløshed været et glimrende år til at tydeliggøre for enhver arbejdsgiver, at medarbejdere vælger deres arbejdsplads med omhu. Løn gør det langt fra alene. Heldigvis, må man sige, for begge parter. For mange eksisterende medarbejdere er det værdier og arbejdsopgaver, der er det primære, at man kan se sig selv i. Men også gode kolleger og ikke mindst en god leder er vigtig.

Kitt Suhr Hansen er ikke i tvivl om, at det er relevant at tage AKFs ledere med på næste trin i deres udvikling: "AKF kommer fra at have været et lille hold bestående af fantastiske ildsjæle, og efterhånden som vi er vokset, er ledelsens rolle skiftet fra spillende træner til leder. Et sådan skift skal man være klædt på til og have de rette værktøjer til at mestre. Derfor har ledelse, og hvad det vil sige at være en god leder, været et tilbagevendende emne for os i 2022, og diskussionerne undervejs har været virkelig inspirerende. Vi har nu en plan, som skal sikre den rette kompetenceudvikling inden for ledelse, og det første lederudviklingsforløb indledes i foråret. Det er rettidigt med denne investering i ledelsesudvikling nu, og jeg glæder mig på hele holdets vegne."

Værdier og relationer
En af AKFs helt store styrker er ifølge tilfredshedsmålingerne, at det er virkelig rart at være medarbejder i AKF. Ganske enkelt. Dette gør det i øvrigt også nemt for nye medarbejdere at falde til, ligesom adskillige medarbejdere vælger at vende tilbage til AKF. Det er dejligt at konstatere, at vi kan noget særligt med relationer og værdier.

"Der er så mange gode grunde til, at her er rart at arbejde", understreger Kitt Suhr Hansen og nævner som eksempel helt lavpraktisk de fysiske arbejdspladsforhold, hvor en ergoterapeut efterser stole, skærme, lys og øvrigt udstyr. Samtidig er der kaffe, te, mad- og frugtordning i bedste klasse, der er fredagshygge, hyggelige fester, og en reception, der servicerer hele huset på et ganske specielt højt niveau. Der bliver kræset godt om AKF-medarbejderne, og forkælelsen bliver bemærket og tæller givet med i den høje medarbejdertilfredshed.

Også samarbejdet i AKF vurderes til at være godt og præget af en vilje til at være ordentlig. Men, siger HR-chefen: "Vi kan altid blive bedre. Derfor har vi i vores stræben efter at blive den bedste arbejdsplads ved hjælp af Insights Discovery sat øget fokus på relationer og samarbejde mellem afdelingerne. Indsatsen skal ses i sammenhæng med, at det er et værktøj, der gør os bedre til at kommunikere, gør os klogere på os selv og sikrer, at vi interesserer os for og forbliver nysgerrige på dem, vi omgiver os med. Samlet set et initiativ, der hjælper med, at vi tager et stort skridt videre i at trives godt og i vores evige og sunde ønske om at blive endnu bedre til at samarbejde. Vi er en virksomhed, der lever af vores viden. Alle i AKF anerkender betydningen af at have gode kolleger og gode relationer. For ledelsen er det ypperste mål derfor at skabe et miljø, hvor medarbejderne trives og udvikler sig, fordi de oplever, at ved at kombinere vores styrker, opnår vi de bedste resultater."

> "En af AKFs helt store styrker er ifølge tilfredshedsundersøgelsen, at det er virkelig rart at være medarbejder i AKF.

↘ *Christian Gjessing Bruun, ESG og bæredygtighedschef i AKF.*

TÆT PÅ At bygge i biobaserede materialer

AKF ER KLAR TIL FØRSTE BYGGERI I HALM

Vi skal være bedre til at anvende materialer, hvor det giver mening, og hvor materialernes egenskaber kommer til sin ret. Den enkle byggeproces og mangeårige tradition med betonbyggeri har eksempelvis gjort betonen til et foretrukket materiale i de fleste typer af byggeri. Vi vil derfor forsøge at ruske op i ejendomsbranchen ved at bygge med alternative materialer.

Som den første professionelle ejendomsudvikler i Danmark, går AKF nu i gang med at bygge i halm, hvor de oprindeligt projekterede betonelementer med traditionel isolering erstattes af halmelementer. AKF har indgået en aftale med tømrer- og entreprenørvirksomheden JDH Byg og materialeleverandøren EcoCocon om byggeriet af et fællesvaskeri, et fælles gæsteværelse, et viceværtkontor og et cykelværksted, som opføres i tilknytning til Kernen i Kirkebjerg Søpark.

Halmbygningerne forventes at stå færdige i sommeren 2023. Ved at flytte de nævnte funktioner ud af lejlighederne og gøre dem til fællesfunktioner opnår man en betydelig bedre udnyttelse af de kvadratmeter, der er i den enkelte bolig, og dermed vil det reelt nødvendige arealbehov i boligerne også blive reduceret.

65% mindre CO_2-aftryk fra væggene
Ved at ændre vægkonstruktionen til halmelementer reduceres CO_2-aftrykket på vægopbygningen med 4,7 ton CO_2e, hvilket svarer til en reduktion på ca. 65%*.

"Det er så fedt, at vi nu skal bygge to bygninger i halm. At skulle ændre to færdigprojekterede betonbygninger til halmbygninger har været enormt ressourcekrævende i forhold til størrelsen af projektet, der isoleret set, er et meget lille projekt i vores portefølje. Halmbygningerne har dog en kæmpestor betydning for os og vores fremadrettede arbejde med at reducere klimapåvirkningerne fra vores byggeri. Det havde ikke været muligt at komme i mål uden vores engagerede samarbejdspartnere, der ligesom os brænder for at omstille byggebranchen med mere bæredygtige løsninger", fortæller Kirstine Bendtsen, projektudvikler i AKF.

Standarder og dokumentationskrav udfordrer
Det kræver mod og dedikation at bygge i alternative- og knap så afprøvede materialer. Men det er det, der skal til for at flytte noget for alvor i byggeriets bidrag til den grønne omstilling.

Vores samarbejdspartnerne er også klar til at gå 'de ekstra skridt', og EcoCocon ser det som deres mission at gøre den danske byggesektor til en del af klimaløsningen. EcoCocon har foretaget en lang række fuldskala brandtest, som er bragt i anvendelse rundt om i Europa. Men i Danmark har man nogle usædvanlige dokumentationskrav ift. brand, der gælder, når man benytter biogene byggematerialer, og det trækker processen for anvendelse af biobaserede materialer i langdrag. EcoCocon har fremskyndet og tilpasset arbejdet med at eftervise de særlige danske krav for at kunne bidrage til AKFs byggeri.

"I en proces som denne, hvor vi arbejder på at udrulle mere bæredygtige byggeteknikker i det professionelle boligbyggeri i Danmark, er det nødvendigt, at alle parter er agile og tålmodige", udtrykker direktør i EcoCocon, Lars Keller.

Vi vil også bygge boliger i halm
Udover de to halmbygninger med fællesfaciliteter, er vi i fuld gang med at projektere 27 rækkehuse, som skal bygges i træ samt yderligere 13 rækkehuse, som forhåbentlig kan opføres i selvsamme halmelementer. Med halmrækkehusene i Kirkebjerg Søpark har vi i AKF en seriøs ambition og en forventning om at lave væsentlige reduktioner i klimapåvirkningerne samtidig med, at vi skaber sunde boliger af en højere kvalitet.

> "Det havde ikke været muligt at komme i mål uden vores engagerede samarbejdspartnere, der ligesom os brænder for at omstille byggebranchen med mere bæredygtige løsninger.

*** Forklaring af LCA-beregning**
LCA-faserne A1-A3, B4 og C3-4 er inkluderet i analysen, og der er udelukkende sammenlignet ydervægskonstruktionen for de to opbygninger, bestående af bærende konstruktion og isolering. Ydervæggene udgør samlet ca. 130 kvadratmeter ekskl. vinduer, og den konventionelle betonvægskonstruktion er antaget til en opbygning af armeret beton og glasuld.

↓ Hovedkontoret på Bispevej 2 blev udvidet med en 2.sal i 2022.

TÆT PÅ At transformere og bygge til

VI HAR SKABT MERE PLADS TIL AT VÆRE

I marts 2022 flyttede vi tilbage i vores hovedkontor på Bispevej 2, der er blevet udbygget med en ny 2. sal og dertilhørende tagterrasse, så vi kan sikre plads til at være for alle vores dygtige medarbejdere.

Med referencer til København Nordvests industrielle fortid formes tagryggen af vores nye 2. sal med et traditionelt shedtag, som er udstyret med et stort solcelleanlæg. Facaderne på 2. salen er beklædt med overfladebrændt træ, udarbejdet efter en gammel japansk teknik, 'Shou-Sugi-Ban', der bringer varme og tekstur til bygningen. Den nye etage huser blandt andet mødelokaler og en større kantine til vores stadigt voksende medarbejderstab, med en direkte udgang til en stor tagterrasse.

"Vi har fået et topmoderne kontor med en arkitektonisk sjæl og historiske referencer til lokalområdet, et kontor med smukke omgivelser og et sundt indeklima for vores medarbejdere og gæster i huset. Det er et fantastisk velfungerende kontor, hvor vi kan trives, og hvor vi er så utroligt privilegerede at have pladeværkstedets historie og en helt unik arkitektur, samt inventar af høj kvalitet og masser af kunst på væggene. Vi har derfor også en tro på, at ejendommen er sikret en lang og god levetid med alle de tiltag, vi har udført", siger ESG & Bæredygtighedschef i AKF, Christian Gjessing Bruun.

VORES HOVEDKONTOR:

Beliggenhed: Bispevej 2, 2400 Kbh. NV
Opført: 2009
Erhvervet: 2016
Renoveret: 2017 - 2018
Udbygget: 2021 - 2022
Opvarmet areal: 1.158 m^2
Kælderareal: 1.249 m^2
Energimærke før: D
Energimærke efter: A2010
Energibehov før: 189,2 kWh/m^2
Energibehov efter: 74,3 kWh/m^2

Transformation fra autoværksted til vores hovedkontor
Vores hovedkontor er et tidligere autoværksted, som vi i 2018 har transformeret til kontor. Den oprindelige bygning bestod af en kælder, en stueetage og en 1. sal på et indskudt dæk. I transformeringen har vi med respekt for den tidligere anvendelse af bygningen forsøgt at bevare det industrielle udseende og træk fra de oprindelige funktioner af bygningen. Vi har for eksempel også store fotografier af de oprindelige lokaler hængende på væggene og vores mødelokaler er døbt efter nogle af de oprindelige funktioner i bygningen. "Vi så god mulighed for at bo i og omdanne vores egen ejendom til vores domicil, da det ligger centralt placeret i forhold vores øvrige eksisterende ejendomme. Huset var tidligere et pladeværksted med traditionelt højt til loftet, og vi så stort potentiale i at sætte vores eget præg på, hvordan vi ønsker at bo som ejendomsvirksomhed. Vi besluttede derfor at udføre og styre byggeriet selv, så vi løbende kunne disponere over mulighederne", fortæller Teknisk Direktør i AKF, Vibeke Lorenzen.

Den nye 2. sal og tagterrasse er bygget ovenpå den eksisterende bygning og med stor respekt for omgivelserne og de eksisterende konstruktioner.

"I de seneste år er vi vokset på antallet af medarbejdere tilknyttet hovedkontoret, og det var tid til at tænke nyt og kreativt. Derfor valgte vi at bygge en ekstra etage til huset i stedet for at flytte, og har valgt at benytte så bæredygtige materialer man kunne få til opgaven som muligt. Samtidig ønskede vi, at ejendommen skulle spille godt sammen med vores kommende byggeri på Frederiksborgvej, som vi deler matrikel med, og valgte derfor shedtagsløsningen, der giver et fantastisk udtryk og lys i vores kantine", fortsætter Vibeke.

Vi skal være bedre til at udnytte, det vi har
Ejendommen havde i 2017 udtjent sin funktion som autoværksted, men bygningen i sig selv har masser af gode år i sig tilbage. I stedet for at rive ned og starte forfra, valgte vi derfor at transformere og renovere ejendommen til en ny og tidssvarende funktionalitet.

"De bevarede beton- og stålkonstruktioner kan siges allerede at have 'tilbagebetalt' dele af klimaaftrykket fra deres produktion og opførelse, og om ikke andet har vi 'sparet' at skulle producere helt nye konstruktioner med dertilhørende klimaaftryk. I renoveringen har vi samtidigt forbedret ejendommens energiforbrug, og vi har rent faktisk løftet ejendommens energimærke fra et D til et energimærke A, som er med til at reducere ejendommens fremadrettede klimaaftryk væsentligt", fortæller Christian.

"Udover de klimamæssige gevinster ved renoveringen og udbygningen af vores kontor ser vi også, at transformeringen giver gevinster på økonomiske, sundhedsmæssige, sociale og kulturelle bundlinjer, som alle også er i rigtig god tråd med vores bæredygtighedsstrategi. Vi er specielt rigtig stolte over den måde, vi har været i stand til at få ejendommen til at bidrage til bevarelsen af København Nordvests kultur og historie", tilføjer Christian.

↓ Kasserede butiksspot er udstyret med nye LED-lyskilder og har fået forlænget levetiden hos os.

Ved at udnytte et eksisterende tagareal til en tilbygning, med dertilhørende solcelleanlæg og tagterrasse, er vi med til at reducere i bebyggelse på nye arealer, som dermed i stedet kan tjene andre formål. Vi har derfor også ambitioner om at anvende yderligere af vores tagarealer til energiproduktion og/eller eventuelle tilbygninger i fremtiden.

Biobaserede og fornybar materialer
Facaden på vores nye 2. sal var oprindelig tiltænkt som en aluminiumsfacade med traditionel sten- eller glasuldsisolering. Vi valgte dog relativt sent i projektet at ændre facadebeklædningen til at bestå af overfladebrændt træ. Træfacaden er overfladebrændt for at sikre vejrbestandighed, som er en teknik, man kender helt tilbage fra vikingetiden og som blandt andet også ses anvendt i Japan og rundt omkring i norden i dag.

"Vi ønsker at samle erfaringer ved at udforske og afprøve innovative løsninger på et ansvarligt og veldokumenteret grundlag. Vi har fra starten været bevidst om, at der er en række uafprøvede og ubekendte faktorer i den biobaserede facadeløsning, vi har anvendt, men det har været en risiko, vi har været villige til at tage. Uanset hvad, vil vi nu blive klogere på løsningen, da vi går op og ned af den på daglig basis. Vi, og resten af branchen, har brug for meget mere viden om biobaserede løsninger i dansk kontekst. Derfor er jeg også meget stolt af, at vi tør tage ansvar ved at afprøve sådanne nye løsninger på vores hovedkontor", understreger Christian.

Genbrugt retrofit-belysning
Både inde og ude har vi anvendt genbrugte lamper i stedet for at købe nye til vores 2. sals tilbygning. Vi har anvendt en række forskellige genbrugte og genanvendte lamper, som er blevet udstyret med en ny og energibesparende LED-lyskilde til fordel for den eksisterende lyskilde. For eksempel har vi i vores mødelokaler installeret store spot-lamper af metal, der er kasserede butiksspots fra en større butikskæde, som nu har fået forlænget sin levetid hos os.

"Dette er et rigtig godt eksempel på, hvordan vi også har tænkt i ressourcebesparende løsninger, da det er tæt på en 1:1-genbrug af nogle lamper, som ellers bare ville være blevet kasseret. Det er et lille, men dejligt lavpraktisk eksempel på et tiltag, som taler ind i vores strategi om at begrænse vores energi- og ressourceforbrug", fortæller Christian.

Vi vil sikre et rigtig godt indeklima
I forbindelse med tilbygningen har vi også installeret køl i hele ejendommen, så vi sikrer det bedst mulige indeklima for vores medarbejdere og gæster af huset.

Udover installation af køl har vi også installeret indeklimamålere i alle arbejdsområder og mødelokaler i ejendommen. Indeklimamålerne måler på støj, lys, temperatur, luftfugtighed og CO_2-indhold i luften. Målerne er sat op med et formål om at blive klogere på driften af ejendommen, så vi kan optimere på både energiforbrug og indeklima løbende på et databaseret grundlag. Samtidig vil vi f.eks. koble indeklimadata med resultater fra APV (arbejdspladsvurdering) og medarbejdertrivselsundersøgelser, med en forhåbning om at kunne tilbyde det bedst mulige arbejdsmiljø fremadrettet.

Indsatsen med at måle indeklimaet på vores kontor er samtidig en god test af udstyr og metode, som vi på sigt også gerne vil tilbyde vores lejere og særligt vores erhvervslejere.

> "Vi har fået et topmoderne kontor med en arkitektonisk sjæl og historiske referencer til lokalområdet. Et kontor med smukke omgivelser og et sundt indeklima for vores medarbejdere og gæster i huset.

Kontoret bliver DGNB-certificeret
Vi er i fuld gang med at certificere vores hovedkontor efter DGNB for bygninger i drift. En DGNB-certificering er en frivillig certificeringsordning, der bygger på en helhedsorienteret forståelse af bæredygtighed. Certificeringsordningen for bygninger i drift har fokus på anvendelsen og driften af ejendommen og kan derfor forhåbentlig også bidrage til et øget fokus på en bæredygtig anvendelse af vores kontor.
I forbindelse med certificeringsarbejdet har vi allerede indarbejdet flere best practices fra DGNB i vores daglige drift og anvendelse af ejendommen.

> "De seneste år er vi blevet mange flere medarbejdere. Vi stod derfor overfor valget om at skulle flytte eller bygge til, og vi er utroligt glade for, at vi med den nye etage kan blive i vores fantastiske omgivelser.
>
> **Vibeke Lorenzen**
> Teknisk direktør i AKF

↑ Med otte meter til loftet har vi skabt et godt indeklima med masser af plads til at være.

TÆT PÅ At understøtte nabofællesskaber

NY APP STYRKER FÆLLES-SKABET

↗ *AKF Fællesskab er Kernens digitale univers.*

Til at understøtte fællesskabet har AKF udarbejdet appen "AKF Fællesskab" - en app, hvori brugere kan tilmelde sig aktiviteter, booke kontorpladser, padelbane m.m. samt oprette grupper og events baseret på fælles interesser. Fremadrettet vil appen fungere som omdrejningspunkt for fællesskaber og aktiviteter i alle vores bolig- og byområder.

I forbindelse med åbningen af aktivitets- og kulturhuset Kernen lancerede vi også vores nye beboer og fællesskabs-platform i form af appen "AKF Fællesskab". I appen kan man tilmelde sig aktiviteter og arrangementer i Kernen. Det er også via appen, man f.eks. lejer Orangeriet til fødselsdage, barnedåb og lignende. Og så kan man nemt komme i snak med naboer samt oprette og deltage i grupper baseret på fælles interesser.

> "Fokusgrupper har givet os et klart billede af, at en stor del af målgruppen efter-spørger en app, hvor man kan kommunikere enkelt og målrettet.

"Fokusgrupper har givet os et klart billede af, at en stor del af beboerne og målgruppen for kommende beboere efter-spørger en app, hvor man kan kommunikere enkelt og målrettet. Efter en research blandt udviklere på app-om-rådet indgik vi et samarbejde med softwareudviklerne Wicomico om at videreudvikle deres basisplatform til en app, der er skræddersyet til at drive AKF fællesskaberne digitalt. Samarbejdet skulle vise sig særdeles frugtbart og udviklende for begge parter, og den læring vi har gennemgået, tror vi kommer til at få en reel betydning i hverdagen for de naboer, som har valgt hinanden til i disse nye boformer med fællesrum", siger event- og kommunika-tionsmedarbejder Andrea Boel Ricketts, som sammen med sin AKF-kollega Mathias Romme Larsen står bag det store arbejde med app-udviklingen.

Dataindsamling af brugermønstre
Mathias er RPA-udvikler og arbejder til daglig med auto-matisering. Hans viden har blandt andet sikret optimering af de digitale processer i appen, og vil fremadrettet bidrage til dataindsamling af brugermønstre i appen og i aktivitets- og kulturhuset Kernen. Mathias beskriver, at det har været et spændende projekt, som har resulteret i en løsning, der skaber værdi og bliver brugt af AKFs beboere og alle de gæster, der benytter Kernen:

"Der har været et virkelig godt samarbejde igennem hele forløbet. Andrea og jeg har sparret en masse med hinan-den. Da vi kommer fra to forskellige områder i AKF, har vi kunnet udfordre hinandens idéer, hvilket jeg synes har gjort, at projektet er blevet endnu bedre, og vi er kommet frem til rigtig gode løsninger. Og så har det også været sjovt at se, hvilke andre sider af sådan et projekt, der er. Nogle gange har jeg følt mig lidt på dybt vand, når samtalen har handlet om, hvordan vi bedst markedsfører appen, eller hvilke GDPR-regler vi skal være opmærksomme på, men det har i sidste ende været en rigtig god læremulighed for mig, og projektet har været sjovt at være med i. Det har givet mig en anden forståelse for, hvor meget det kræver at få udviklet et produkt, som brugere kan benytte og blive glade for at bruge."

APPEN "AKF FÆLLESSKAB" INDEHOLDER:

Opslagstavle: Oprette opslag, skrive kommentarer, følge med i hvad der sker i Kernen.

Grupper: Oprette grupper, skrive kommentarer

Naboer: Se naboer i Kirkebjerg Søpark

Kalender: Se alle aktiviteter i Kernen, tilmelde, købe billetter, oprette events.

Tjenester: Se det AKF stiller til rådighed, såsom kontorpladser og Orangeriet, booke gæsteværelse, padelbane.

Filer: Se adfærdsregler, handelsbetingelser, praktisk information m.m.

Mit hjem: Redigere sin profil, ændre adgangskode, tilføje betalingsoplysninger, tilføje familiemedlemmer i husstanden.

Beskeder: Skrive direkte til sine naboer i Kirkebjerg Søpark via chatfunktion.

Notifikationer: Modtage en påmindelse forinden et tilmeldt event.

Lejer App: Tilgå driftsappen AKF Lejer i App Store eller Google Play.

← Mathias og Andrea har arbejdet tæt sammen om at udvikle Kernens digitale univers, AKF Fællesskab.

> “ Der har været et virkelig godt samarbejde igennem hele forløbet. Andrea og jeg har sparret en masse med hinanden. Med forskellige kompetenceområder i AKF, har vi udfordret hinandens idéer - og i fællesskab er vi nået frem til rigtig gode løsninger.
>
> **Mathias Romme Larsen**
> RPA-udvikler i AKF

På tre måneder har der været mere end 800 deltagere, som har tilmeldt sig diverse arrangementer via appen. Men det faktiske antal deltagere, som har været med til arrangementer, er endnu højere. Efter de første måneder har 616 oprettet en bruger og været aktivt inde i appen. På sigt er det derfor også tanken, at fællesskabet udbredes til vores kommende og eksisterende boligejendomme med appen som omdrejningspunkt. Samtidig vil vi naturligvis fortsat være der via velkendte kanaler for beboere, som ønsker dette.

Det er af alle årsager med stor glæde, at vi byder indenfor i appen "AKF Fællesskab" og nu ser vores fællesskab begynde at udfolde sig også digitalt.

Et digitalt partnerskab
Wicomico blev valgt som samarbejdspartner, fordi de er velbevandrede i arbejdet med digitale fællesskaber og de seneste 10 år har arbejdet med at bringe lignende platforme ud til borgere og fællesskaber i ca. 50% af landets kommuner, ligesom de har arbejdet med implementering og integrationer til andre fagsystemer. Samarbejdet mellem AKF og Wicomico udviklede sig til at været meget dybt og detaljeret i sin form, og mange nye funktioner og flows for både beboere og professionelle blev testet for at være på plads til opstarten i september.

”Vi blev præsenteret for AKFs ambitioner tilbage i sommeren 2021, hvor ønskerne gik på at give beboerne i AKFs nye boligform en bæredygtig, dynamisk og friktionsfri tilgang i brugen af faciliteter, events, services, og fællesskab i mange former. Dette ønske var i sig selv ambitiøst, og på toppen kom så projektet omkring Kernen med invitationen til at lade ikke bare AKF-lejere, men også naboerne komme indenfor i appen. Her måtte vi sige, at vi ikke har oplevet noget lignende, og processen blev således yderst lærerig og udviklende for os. Vi tror afgjort, at denne fællesskabs-app kommer til at have kæmpe indflydelse for lokalsamfund, når Kernen når sit potentiale. Vi tror dette projekt er blandt dem, som sætter en ny standard”, fortæller Jesper Seedorf, direktør i Wicomico.

- App’en er udviklet for at være med til at styrke fællesskabet blandt beboere og naboer. Samtidig opnår vi med appen en digital platform, som giver bedre muligheder i den kommunikation mellem lejer og AKF, som til nu primært er foregået via telefon og mail.

- Som både AKF-lejer og gæst i Kernen kan du oprette grupper i appen og således være med til at skabe fællesskaber om specifikke emner.

TÆT PÅ At skabe tryghed, fællesskab og liv

VELKOMMEN TIL KERNEN

Den 29. september 2022 åbnede dørene til det nybyggede aktivitets- og kulturhus Kernen i den nye bydel Kirkebjerg, hvor AKF også er midt i at opføre 492 boliger.

AKF ønsker at bidrage til fællesskaber og godt naboskab i de ejendomme og områder, som vi bygger og besidder, da fællesskab kan øge sammenhold, trivsel, nærvær og tryghed. Derfor bliver der tænkt mulige rammer for fællesskab ind i alle AKFs byggeprojekter. Hvor det er muligt og giver mening at indarbejde deleøkonomiens fordele, arbejder vi dertil med at implementere fællesvaskerier, delebiler, delecykler, fællesværksteder, byttecentraler, gæsteboliger, fælleskontorer og fælleshuse med aktiviteter og rekreative faciliteter.

> “ AKF tager med Kernen ansvar for, at der er gode rammer for fællesskabet i den nyetablerede bydel Kirkebjerg Søpark.

I øjeblikket er AKF i gang med at opføre 492 af de i alt omkring 2.000 boliger i den nye bydel Kirkebjerg i Brøndbyvester, der forventes fuldt udbygget i løbet af de kommende 10 år. Samme sted har AKF netop åbnet det 1.200 kvadratmeter store aktivitets- og kulturhus, Kernen. I Kernen er der fællesspisninger, kreative workshops, yoga- og danseundervisning, legestue, filmvisninger, koncerter, foredrag, markeder, smagninger og meget mere. Alt sammen til en særpris for AKF-lejere og til en rimelig deltagerpris for øvrige naboer. Der er hyggelige opholdskroge, flotte hjemmekontorfaciliteter, sjove legeområder, udendørs trænings- og legefaciliter og et rart cafémiljø. Padelbane, udendørs boldfaciliteter og grønne oaser er undervejs.

Det unikke ved Kernen er, at AKF som privat ejendomsselskab har taget ansvar for at skabe et lokalmiljø og investerer i at sikre fællesskab, liv og tryghed i en nyopført og nyetableret bydel. AKF står for driften af aktivitets- og kulturhuset og sikrer et konstant tilbud af arrangementer og aktiviteter for områdets beboere.

↑ *Kernens ydre bliver med tiden begrønnet med planter snoende sig op ad facaden.*

↙ Søbakkehusene i Hedehusene står færdigt med sine grønne tage.

> “ Samspillet mellem vores afdelinger medvirker til, at vi alle får ejerskab og kærlighed til vores ejendomme. Vi kan med stolthed fremvise vores boliger til potentielle lejere.
>
> **Stine Bengtsson**
> Ejendomsadministrator i AKF

Påtegninger

- Bestyrelse og direktion
- Ledelsespåtegning
- Revisionspåtegning

Bestyrelse og direktion

BESTYRELSE OG DIREKTION, FRA VENSTRE:

1 **Anja Camilla Jensen**
Forbundsformand, HK Danmark

2 **Bjarne Jensen,** Partner og bestyrelsesformand, Cushman & Wakefield | RED

3 **Ino Abraham Dimsits** (direktion),
CEO, AKF

4 **Kim Simonsen** (formand),
Tidligere forbundsformand, HK Danmark

5 **John Larsen,**
Hovedkasserer, Dansk Metal

6 **Lizette Risgaard**
Formand, Fagbevægelsens Hovedorganisation

7 **Per Hellmers Gunslev,**
Statsautoriseret revisor

8 **Henning Egon Josefsen Overgaard,**
Forbundsformand, 3F

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for AKF Holding A/S.

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. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. marts 2023

Direktion

Ino Abraham Dimsits
CEO

Bestyrelse

Kim Simonsen
Formand

Lizette Risgaard

Henning Egon Josefsen Overgaard

Bjarne Jensen

Per Hellmers Gunslev

John Larsen

Anja Camilla Jensen

Den uafhængige revisors revisorpåtegninger

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for AKF Holding A/S for regnskabsåret 01.01.2022-31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022-31.12.2022 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 koncern- og 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 koncernregnskab og årsregnskab 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, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncern- og årsregnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i 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 internkontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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 koncern regnskabet 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 transak tioner 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 bl.a. 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.

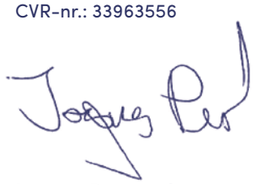
I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde 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 6. marts 2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556



Jacques Peronard
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 16613

> “ Jeg finder stor glæde i at udvikle datadrevne løsninger, som optimerer og eliminerer tidstunge, manuelle processer. Det reducerer antallet af fejl, og mine kolleger kan allokere mere tid til det, de brænder for.
>
> **Alexander Thorsen**
> Financial Business Controller i AKF

Regnskab

- Koncernregnskab og -noter
- Moderselskabets regnskab og -noter
- Anvendt regnskabspraksis

↗ Alexander Thorsen, Financial Business Controller i AKF.

Koncernens resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2022

t.kr.	Note	2022	2021
Nettoomsætning	1	832.511	281.226
Andre driftsindtægter	2	0	2.785
Vareforbrug	3	(402.919)	(26.486)
Andre eksterne omkostninger		(44.993)	(19.992)
Ejendomsomkostninger		(55.159)	(37.587)
Bruttoresultat		**329.440**	**199.946**
Personaleomkostninger	4	(71.987)	(66.847)
Af- og nedskrivninger	5	(8.022)	(7.581)
Andre driftsomkostninger		0	0
Driftsresultat		**249.431**	**125.518**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	0	(13.288)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		189	4.737
Indtægter af andre kapitalandele		151.914	169.587
Andre finansielle indtægter	6	13.857	4.842
Andre finansielle omkostninger	7	(46.859)	(35.913)
Resultat før dagsværdiregulering af ejendomme og skat		**368.532**	**255.483**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		89.000	384.670
Resultat før skat		**457.532**	**640.153**
Skat af årets resultat	8	(61.746)	(101.495)
Årets resultat	9	**395.785**	**538.658**

> Vi står i dag solidt rustet til den tid, som vi går i møde.
>
> **Ann-Sofie Østberg Bjergby**
> CFO i AKF

Koncernens balance

31. december 2022

Aktiver

t.kr.	Note	2022	2021
Goodwill		61.766	7.342
Færdiggjorte udviklingsprojekter		2.562	1.167
Immaterielle anlægsaktiver	10	**64.328**	**8.509**
Investeringsejendomme		5.457.474	4.974.695
Grunde og bygninger		47.322	33.330
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.909	2.403
Indretning af lejede lokaler		198	436
Materielle anlægsaktiver under udførelse		646.805	281.366
Materielle anlægsaktiver	11	**6.156.708**	**5.292.230**
Kapitalandele i associerede virksomheder		72.630	44.869
Andre værdipapirer og kapitalandele		599.196	514.637
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		600	300
Andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter		195.471	7.955
Finansielle anlægsaktiver	12	**867.897**	**567.761**
Anlægsaktiver		**7.088.933**	**5.868.500**
Varer under fremstilling		16.278	215.998
Fremstillede varer og handelsvarer		1.686	25.713
Varebeholdninger		**17.964**	**241.711**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.111	16.676
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		76	0
Andre tilgodehavender		14.104	5.519
Periodeafgrænsningsposter		1.438	3.405
Tilgodehavender		**32.729**	**25.600**
Kapitalandele i ikke-konsoliderede dattervirksomheder	13	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		**0**	**0**
Likvide beholdninger		**94.636**	**201.983**
Omsætningsaktiver		**145.328**	**469.294**
Aktiver		**7.234.261**	**6.337.794**

Koncernens balance

31. december 2022

Passiver

t.kr.	Note	2022	2021
Virksomhedskapital		225.114	225.114
Overført overskud eller underskud		2.513.796	2.165.516
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		179.659	15.295
Forslag til udbytte for regnskabsåret		22.500	60.000
Egenkapital tilhørende moderselskabets kapitalejere		**2.941.069**	**2.465.925**
Egenkapital tilhørende minoritetsinteresser		297.945	281.207
Egenkapital		**3.239.014**	**2.747.132**
Udskudt skat	14	510.809	378.482
Andre hensatte forpligtelser	15	12.327	18.165
Hensatte forpligtelser		**523.136**	**396.647**
Gæld til realkreditinstitutter		2.643.826	2.318.395
Bankgæld		24.403	24.756
Gæld til associerede virksomheder		10.200	12.450
Anden gæld	16	12.305	57.398
Langfristede gældsforpligtelser	17	**2.690.734**	**2.412.999**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17	41.805	51.894
Bankgæld		468.558	549.110
Deposita		76.720	64.615
Modtagne forudbetalinger fra lejere		22.411	31.121
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.787	35.332
Gæld til ikke-konsoliderede dattervirksomheder		0	969
Gæld til associerede virksomheder		0	205
Skyldig selskabsskat		57.567	5.922
Anden gæld		82.284	40.959
Periodeafgrænsningsposter		245	889
Kortfristede gældsforpligtelser		**781.377**	**781.016**
Gældsforpligtelser		**3.472.111**	**3.194.015**
Passiver		**7.234.261**	**6.337.794**

Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	19
Associerede virksomheder	20
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	21
Eventualforpligtelser	22
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	23
Dattervirksomheder	24

Koncernens egenkapitalopgørelse

1. januar - 31. december 2022

t.kr.	Virksomhedskapital	Overført over- eller underskud	Forslag til udbytte	Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	Egenkapital af tilhørende minoritetsinteresser	I alt
Egenkapital primo	225.114	2.165.516	60.000	15.295	281.207	2.747.132
Betalt udbytte	0	0	(60.000)	0	(9.800)	(69.800)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	0	208.600	3.138	211.738
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	(1.605)	0	0	0	(1.605)
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	(44.236)	0	(44.236)
Årets resultat	0	349.885	22.500	0	23.400	395.785
Egenkapital ultimo	**225.114**	**2.513.796**	**22.500**	**179.659**	**297.945**	**3.239.014**

Koncernes pengestrømsopgørelse

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 selskabsskat.

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	2022	2021
Driftsresultat		249.431	125.518
Af- og nedskrivninger		8.022	7.581
Ændringer i hensættelser		(5.837)	(14.700)
Ændringer i arbejdskapital	18	142.059	(109.578)
Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster		**393.675**	**8.821**
Finansielle indtægter		13.857	4.842
Finansielle omkostninger		(46.859)	(35.913)
Betalt selskabsskat		(635)	(1.500)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**360.038**	**(23.750)**
Køb af immaterielle anlægsaktiver		(62.714)	(746)
Køb og salg af materielle anlægsaktiver		(304.898)	(305.971)
Køb af investeringsejendomme		(65.643)	(202.022)
Forbedringer af investeringsejendomme		(39.101)	(27.404)
Salg af investeringsejendomme		196.420	8.967
Køb af tilknyttede virksomheder		(281.220)	(27.032)
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		55.174	0
Køb af finansielle anlægsaktiver		(143.500)	(94.430)
Modtaget udbytte fra porteføljevirksomheder		128.108	182.596
Salg af finansielle anlægsaktiver		0	137
Ændringer i andre langfristede aktiver		(300)	8.296
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**(517.674)**	**(457.609)**
Provenu ved optagelse af langfristede gældsforpligtelser		425.634	1.025.100
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser		(221.598)	(453.108)
Træk på kassekreditter		49.736	(118.964)
Træk på byggelån		(131.652)	0
Køb af egne aktier		0	(96)
Udbetalt udbytte		(60.088)	(20.000)
Udbetalt udbytte til minoritetsaktionærer		(9.800)	(2.450)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**52.232**	**430.482**
Ændring i likvider		**(105.404)**	**(50.877)**
Likvider primo		201.983	252.839
Likvider fra køb af tilknyttede selskaber		(1.942)	21
Likvider ultimo		**94.636**	**201.983**
Likvider ultimo sammensætter sig af likvide beholdninger		94.636	201.983
Likvider ultimo		**94.636**	**201.983**

Koncernes noter

1. Nettoomsætning

Nettoomsætning 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.	2022	2021
Lejeindtægter	274.099	226.932
Projektsalg	558.412	54.294
Nettoomsætning	**832.511**	**281.226**

2. Særlige poster

Der har i 2022 ikke været afholdt omkostninger eller modtaget indtægter af særlig karakter. For 2021 indgår indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, -13.288 t.kr., som består af to poster. Dels en nedskrivning af den ikke-konsoliderede dattervirksomhed Oreco A/S på -12.578 t.kr. Virksomheden konsolideres ikke, da den er erhvervet med salg for øje, og ikke tidligere har indgået i konsolideringen. Kapitalandelen blev pr. 31. december 2021 nedskrevet til 0, som følge af usikkerhed omkring fremtidig indtjening. Dels -710 t.kr. vedrørende resultat for regnskabsåret 2020 i dattervirksomheden Projektudviklingsselskabet Nærheden ApS. Kapitalandelen blev i forbindelse med årsrapporten for 2020 nedskrevet til 0, da den regnskabsmæssige værdi var negativ. Der blev ikke samtidig lavet en hensættelse vedrørende tilknyttede virksomheder. Da den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen pr. 31 december 2021 igen var positiv, blev den taget op til indre værdi, men hvor de -710 t.kr. ikke kan elimineres.

Ud over ovenstående, indgik der i 2021 i posten 'Andre driftsindtægter' 2.772 t.kr. vedrørende forlig omkring køb af datterselskabet Glentevej 47 ApS (nu AKF 22 ApS). Derudover indgår en mindre korrektion til køb af kapitalandele i dattervirksomheden AKF Invest CPH A/S på 13 t.kr.

3. Vareforbrug

Ændring i lagre af handelsvarer består af forskydning i varebeholdningerne. 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 omfatter omkostninger til opførelse af solgte ejendomme, og består af regnskabsårets kostpriser.

t.kr.	2022	2021
Ændring i lagre af handelsvarer	224.834	34.606
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver	(16.924)	(15.324)
Vareforbrug	195.009	7.204
Vareforbrug	**402.919**	**26.486**

4. Personaleomkostninger

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

t.kr.	2022	2021
Gager og lønninger	61.411	58.250
Pensioner	5.079	4.269
Andre omkostninger til social sikring	172	243
Andre personaleomkostninger	5.325	4.085
Personaleomkostninger	**71.987**	**66.847**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	72	61
Ledelsesvederlag, direktion	4.028	3.376
Ledelsesvederlag, bestyrelse	1.038	625
Ledelsesvederlag	**5.066**	**4.001**

Bestyrelseshonorar på 1.038 t.kr. i AKF Holding A/S er udbetalt til følgende:

Per H. Gunslev	150 t.kr.
Bjarne Jensen	150 t.kr.
Kim Simonsen (udbetalt til HK)	175 t.kr.
Anja Camilla Jensen (udbetalt til HK Danmark)	112,5 t.kr.
Ejner K. Holst (udbetalt til LO)	150 t.kr.
Henning E. J. Overgaard (udbetalt til 3F)	150 t.kr.
Claus Jensen	37,5 t.kr.
John Larsen	112,5 t.kr.

5. 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.	2022	2021
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	6.896	4.003
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.226	3.588
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(100)	(10)
Af- og nedskrivninger	**8.022**	**7.581**

6. 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.	2022	2021
Renteindtægter i øvrigt	1.610	1.064
Udbytte	1.197	11
Gevinst på aktier	0	3.524
Kursgevinst	10.975	167
Øvrige finansielle indtægter	75	76
Andre finansielle indtægter	**13.857**	**4.842**

7. 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.	2022	2021
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	334	407
Renteomkostninger i øvrigt	33.733	20.070
Kurstab	0	1.249
Øvrige finansielle omkostninger	12.792	14.187
Andre finansielle omkostninger	**46.859**	**35.913**

8. 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.	2022	2021
Aktuel skat	7.414	3.775
Ændring af udskudt skat	54.711	96.551
Regulering vedrørende tidligere år	(379)	1.169
Skat	**61.746**	**101.495**

9. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	2022	2021
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	22.500	60.000
Overført resultat	349.885	434.094
Minoritetsinteressers andel af resultatet	23.400	44.564
Resultatdisponering	**395.785**	**538.658**

10. 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 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 nettoindtjening 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.

Koncernes noter (fortsat)

t.kr.	Færdiggjorte udviklingsprojekter	Goodwill
Kostpris primo	2.212	23.816
Tilgange	1.943	60.772
Kostpris ultimo	**4.155**	**84.588**
Af- og nedskrivninger primo	(1.045)	(16.474)
Årets afskrivninger	(548)	(6.348)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(1.593)**	**(22.822)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.562**	**61.766**
Immaterielle anlægsaktiver værdi ultimo		**64.328**

11. 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes 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 klargøring 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 ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Koncernen ejer 66 ejendomme inden for butik, kontor, bolig, logistik og hotel. Ejendommene er beliggende primært i København, Hillerød og Roskilde. Ejendommene udgør pr. balancedagen i alt 323.942 m^2.

Investeringsejendomme 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 12 år.

Der er anvendt følgende afkastkrav:
- Bolig 3,75% - 4,13% (3,25% - 4,25% i 2021)
- Erhverv: 3,88% - 7,50% (3,75% - 7,00% i 2021)
- Kontor 3,88% - 7,50% (3,75% - 6,75% i 2021)
- Butik 5,25% - 7,25% (5,00% - 7,00% i 2021)
- Logistik 5,72% - 6,75% (5,50% - 6,50% i 2021)
- Hotel 5,25% - 5,50% (5,25% - 5,50% i 2021)

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 342.083 t.kr. Ejendommene er værdiansat til 16.846 kr./m^2. Værdiansættelsen er foretaget på baggrund af ledelsens vurdering, med udgangspunkt i uafhængige mæglervurderinger.

t.kr.	Grunde og bygninger	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Materielle anlægsaktiviteter under udførelse
Kostpris primo	37.188	3.754.576	8.162	1.205	281.366
Overførsler	0	14.018	0	0	58.327
Tilgange	13.992	598.744	3.493	0	287.514
Afgange	0	(196.420)	(435)	0	0
Kostpris ultimo	**51.180**	**4.170.918**	**11.220**	**1.205**	**627.207**
Af- og nedskrivninger primo	(3.858)	0	(5.759)	(769)	0
Årets af- og nedskrivninger	0	0	(988)	(238)	0
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger	0	0	436	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**(3.858)**	**0**	**(6.311)**	**(1.007)**	**0**
Dagsværdireguleringer primo	0	1.220.119	0	0	0
Overførsler	0	(22.562)	0	0	19.598
Årets dagsværdireguleringer	0	162.388	0	0	0
Tilbageførsel ved afgange	0	(73.389)	0	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**0**	**1.286.556**	**0**	**0**	**19.598**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**47.322**	**5.457.474**	**4.909**	**198**	**646.805**
Årets renter der indgår i kostprisen	0	0	0	0	3.233
Materielle anlægsaktiver værdi ultimo	**6.156.708**				

12. Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder
Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i modervirksomhedens årsregnskab efter den indre værdis metode. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som en målemetode.

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

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis 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. Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er

Noter (fortsat)

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	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	Andre tilgodehavender
Kostpris primo	51.455	651.153	300	7.955
Overførsler	98.561	(98.561)	0	0
Tilgange	0	143.500	300	0
Afgange	0	(23.146)	0	0
Kostpris ultimo	**150.016**	**672.946**	**600**	**7.955**
Opskrivninger primo	3.308	23.390	0	0
Overførsler*	0	0	0	187.516
Andel af årets resultat	950	0	0	0
Årets opskrivninger**	0	73.083	0	0
Opskrivninger ultimo	**4.258**	**96.473**	**0**	**187.516**
Nedskrivninger primo	(9.894)	(159.906)	0	0
Overførsler	(15.815)	15.815	0	0
Andel af årets resultat	(396)	0	0	0
Udbytte	(55.175)	0	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger	0	23.146	0	0
Årets nedskrivninger**	(364)	(49.278)	0	0
Nedskrivninger ultimo	**(81.644)**	**(170.223)**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**72.630**	**599.196**	**600**	**195.471**
Finansielle anlægsaktiver værdi ultimo	**867.897**			

* I andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter indgår positiv værdi af renteswaps på 187.516 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 1.361 mio. kr. og sikrer en fast rente på 0,30% - 1,95% i restløbetiden på 2-10 år. Lån og renteswaps er indgået med samme modpart. Den korte- samt langfristede del af de indgåede renteswaps er beregnet med udgangspunkt i restløbetiden, samt en forward rente hvorfor den langfristede del indregnet under andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter udgør 163.725 t.kr. Den kortfristede del af renteswaps udgør 23.791 t.kr.
** I årets op- og nedskrivninger på andre værdipapirer og kapitalandele, indgår udbytter på samlet 128.108 t.kr

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. 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.	2022	2021
Primo	378.482	272.558
Indregnet i resultatopgørelsen	54.711	96.551
Tilkøb af dattervirksomheder	77.616	9.373
Ultimo	**510.809**	**378.482**

15. 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 8.798 t.kr. (10.737 t.kr. i 2021) vedrørende 1- og 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 3.529 t.kr. (7.428 t.kr. i 2021).

Andre hensatte forpligtelser udgør i alt 12.327 t.kr. (18.165 t.kr. i 2021).

16. Anden gæld

I anden gæld indgår momsreguleringspligtelser på boliger, som afregnes over en periode på 10 år. Den samlede momsreguleringsforpligtelse udgør på balancedagen 1.255 t.kr.

Den opgjorte momsreguleringsforpligtelse er beregnet med udgangspunkt i kostprisen korrigeret for ikkemomspligtige udgiftsarter. Den langfristede del indregnet under anden gæld udgør 893 t.kr., og den kortfristede del af momsreguleringsforpligtelsen på balancedagen udgør 362 t.kr.

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 mnd. 2022	Forfald inden for 12 mnd. 2021	Forfald efter 12 mnd. 2022	Restgæld efter 5 år, 2022
Gæld til realkreditinstitutter	34.944	38.767	2.643.826	2.503.849
Bankgæld	347	368	24.403	22.906
Gæld til associerede virksomheder	0	0	10.200	10.200
Anden gæld	6.514	12.759	12.305	0
Langfristede gældsforpligtelser	**41.805**	**51.894**	**2.690.734**	**2.536.955**

18. Ændring i arbejdskapital

t.kr.	2022	2021
Ændring i varebeholdninger	167.402	(154.915)
Ændring i tilgodehavender	(7.053)	3.286
Ændring i leverandørgæld mv.	(18.290)	42.051
Ændring i arbejdskapital	**142.059**	**(109.578)**

19. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

t.kr.	2022	2021
Honorar vedrørende lovpligtig revision	1.098	975
Skatterådgivning	22	22
Andre ydelser	544	1.009
Honorar til Deloitte	**1.664**	**2.006**

Noter (fortsat)

20. Associerede virksomheder

	Hjem-sted	Rets-form	Ejer-andel %
Comwell Kellers Park P/S	Vejle	P/S	18,18
Comwell Kellers Park Komplementar ApS	Vejle	ApS	18,18
Licuno ApS	København	ApS	48,0
Dalum Holding A/S	Rudersdal	A/S	24,3

21. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

t.kr.	2022	2021
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	**205**	**309**

22. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om investeringstilsagn på 994.520 t.kr. til investeringsfonde. Det resterende investeringstilsagn udgør pr. 31. december 2022 249.202 t.kr.

Herudover er der stillet garanti over for tredjemand på i alt 4.735 t.kr.

23. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritets- og bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 810.843 t.kr., skadeløsbreve nom. 32.500 t.kr. samt realkreditpantebreve nom. 2.592.948 t.kr. i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.504.795 t.kr.

24. Dattervirksomheder

Navn	Retsform	Hjemsted	Ejerandel, pct.
A/S Dansk Erhvervsinvestering	A/S	København	100
A/S Helsingør Fællesbageri	A/S	Helsingør	100
AKF 16 ApS	ApS	København	100
AKF 17 ApS	ApS	København	100
AKF 22 A/S	A/S	København	100
AKF 26 ApS	ApS	København	51,0
AKF Ejendomme A/S	A/S	København	100
AKF Invest CPH A/S	A/S	København	100
AKF Logistik A/S	A/S	København	51,0
Amagerbrogade 92 ApS	ApS	København	100
Carlsbergvej - Hillerød ApS	ApS	København	100
Ejendomsselskabet KBH NV A/S	A/S	København	100
Ejendomsselskabet Kirkebjerg Søpark 2 A/S	A/S	København	100
Ejendomsselskabet Middelfart Park A/S	A/S	København	70,0
Ejendomsselskabet Smedeland 22 ApS	ApS	København	100
Ejendomsselskabet Storkøbenhavn ApS	ApS	København	100
FO Biblioteksparken ApS	ApS	København	100
FO Biblioteksbygningen ApS	ApS	København	100
FO Ejendomme A/S	A/S	København	100
FO Lærkeparken A/S	A/S	København	100
FO Stenslettehus ApS	ApS	København	100
Herredscenteret A/S	A/S	København	100
Holdingselskabet af 1. juli 2014 ApS	ApS	København	100
Kellers Park Hotelbyg P/S	P/S	København	70,0
Kellers Park Komplementar ApS	ApS	København	70,0
Kooperationens Hus ApS	ApS	København	74,9
Nørrebrogade 122 ApS	ApS	København	100
Oreco A/S	A/S	Allerød	63,3
Projektselskabet Kløverprisvej A/S	A/S	København	100
Projektudviklingsselskabet Nærheden ApS	ApS	København	100
Slangerupgade 47-51 ApS	ApS	København	100

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

Moderselskabets resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2022

t.kr.	Note	2022	2021
Nettoomsætning		35.389	32.947
Andre driftsindtægter		0	13
Andre eksterne omkostninger		(36.541)	(12.743)
Bruttoresultat		**(1.152)**	**20.217**
Personaleomkostninger	1	(65.071)	(62.157)
Af- og nedskrivninger		(1.763)	(1.497)
Driftsresultat		**(67.986)**	**(43.437)**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	420.713	529.559
Indtægter af andre kapitalandele		402	0
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		30.473	30.389
Andre finansielle indtægter	2	976	11
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(13.752)	(13.869)
Andre finansielle omkostninger	3	(12.545)	(13.658)
Resultat før skat		**358.281**	**488.995**
Skat af årets resultat	4	14.103	5.098
Årets resultat	5	**372.384**	**494.093**

Moderselskabets balance

31. december 2022

Aktiver

t.kr.	Note	2022	2021
Færdiggjorte udviklingsprojekter		2.562	1.167
Immaterielle anlægsaktiver	6	**2.562**	**1.167**
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.627	2.112
Indretning af lejede lokaler		198	436
Materielle anlægsaktiver	7	**4.825**	**2.548**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.528.956	2.102.533
Andre værdipapirer, kapitalandele og sikringsinstrumenter		184.980	4.640
Udskudt skat	9	0	6.342
Finansielle anlægsaktiver	8	**2.713.936**	**2.113.515**
Anlægsaktiver		**2.721.323**	**2.117.230**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		137	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.096.012	1.016.154
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		75	0
Andre tilgodehavender		13	11
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	10.728
Periodeafgrænsningsposter	10	1.044	955
Tilgodehavender		**1.097.281**	**1.027.851**
Likvide beholdninger		**1.471**	**460**
Omsætningsaktiver		**1.098.753**	**1.028.311**
Aktiver		**3.820.076**	**3.145.541**

Moderselskabets balance

1. januar - 31. december 2022

Passiver

t.kr.	Note	2022	2021
Virksomhedskapital	11	225.114	225.114
Reserve for udviklingsomkostninger		1.998	911
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.722.950	1.296.527
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		175.548	18.504
Overført overskud eller underskud		792.959	864.869
Forslag til udbytte for regnskabsåret		22.500	60.000
Egenkapital		**2.941.069**	**2.465.925**
Udskudt skat	9	473	0
Hensatte forpligtelser		**473**	**0**
Anden gæld		12.306	30.945
Langfristede gældsforpligtelser	12	**12.306**	**30.945**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	6.153	7.993
Bankgæld		132.637	97.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.510	2.359
Gæld til tilknyttede virksomheder		670.349	520.053
Skyldig selskabsskat		28.196	7.761
Anden gæld		27.383	13.088
Kortfristede gældsforpligtelser		**866.228**	**648.671**
Gældsforpligtelser		**878.534**	**679.616**
Passiver		**3.820.076**	**3.145.541**
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		

Moderselskabets egenkapitalopgørelse

31. december 2022

t.kr.	Virksom-heds-kapital	Reserve, nettoop-skrivning*	Reserve, udviklings-omkostning	Overført over- eller underskud	Reserve, dagsværdi-regulering**	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital primo	225.114	1.296.527	911	864.869	18.504	60.000	2.465.925
Betalt udbytte	0	0	0	0	0	(60.000)	(60.000)
Øvrige egenkapital-bevægelser	0	0	0	(21)	0	0	(21)
Regulering af reserve for udviklingsomkostninger	0	0	1.087	(1.087)	0	0	0
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	0	(1.494)	0	0	(1.494)
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	7.231	0	0	201.280	0	208.511
Skat af egenkapital bevægelser	0	0	0	0	(44.236)	0	(44.236)
Årets resultat	0	419.192	0	(69.308)	0	22.500	372.384
Egenkapital ultimo	**225.114**	**1.722.950**	**1.998**	**792.959**	**175.548**	**22.500**	**2.941.069**

* Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode
** Reserve for dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter

Moderselskabets noter

1. Personaleomkostninger

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

t.kr.	2022	2021
Gager og lønninger	55.156	54.123
Pensioner	4.494	3.844
Andre omkostninger til social sikring	134	207
Andre personaleomkostninger	5.287	3.983
Personaleomkostninger	**65.071**	**62.157**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	60	52

t.kr.	2022	2021
Ledelsesvederlag, direktion	4.028	3.376
Ledelsesvederlag, bestyrelse	1.038	625
Ledelsesvederlag	**5.066**	**4.001**

2. Andre finansielle indtægter

t.kr.	2022	2021
Aktieudbytte	976	11
Andre finansielle indtægter	**976**	**11**

3. Andre finansielle omkostninger

t.kr.	2022	2021
Renteomkostninger i øvrigt	2.302	1.127
Øvrige finansielle omkostninger	10.243	12.531
Andre finansielle omkostninger	**12.545**	**13.658**

4. Skat af årets resultat

t.kr.	2022	2021
Aktuel skat	20.923	6.952
Ændring af udskudt skat	(6.489)	(3.005)
Regulering vedrørende tidligere år	(331)	1.151
Skat af året resultat	**14.103**	**5.098**

5. Forslag til resultatdisponering

t.kr.	2022	2021
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	22.500	60.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	419.192	289.398
Overført resultat	(69.308)	144.695
Resultatdisponering	**372.384**	**494.093**

6. Immaterielle anlægsaktiver

Færdiggjorte udviklingsprojekter

t.kr.	Færdiggjorte udviklingsprojekter
Kostpris primo	2.212
Tilgange	1.943
Kostpris ultimo	**4.155**
Af- og nedskrivninger primo	(1.045)
Årets afskrivninger	(548)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(1.593)**
Immaterielle anlægsaktiver ultimo	**2.562**

7. Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris primo	5.843	1.205
Tilgange	3.493	0
Afgange	0	0
Kostpris ultimo	**9.336**	**1.205**
Af- og nedskrivninger primo	(3.731)	(769)
Årets afskrivninger	(978)	(238)
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivninger ultimo	**(4.709)**	**(1.007)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**4.627**	**198**
Materielle anlægsaktiver ultimo	**4.825**	

Moderselskabets noter (fortsat)

8. Finansielle anlægsaktiver

t.kr.	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele	Udskudt skat
Kostpris primo *	806.006	4.640	6.342
Tilgange	0	0	0
Afgange	0	0	(6.342)
Kostpris ultimo	**806.006**	**4.640**	**0**
Opskrivninger primo	1.296.527	0	0
Primoregulering	0	0	0
Overførsel **	0	179.937	0
Egenkapitalreguleringer	5.710	0	0
Andel af årets resultat	420.713	0	0
Årets opskrivninger	0	403	0
Udbytte	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**1.722.950**	**180.340**	**0**
Nedskrivninger primo	0	0	0
Overførsel	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	**0**	**0**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.528.956**	**184.980**	**0**
Finansielle anlægsaktiver ultimo	**2.713.936**		

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

** I andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter indgår positiv værdi af renteswaps på 179.937 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 1.300 mio. kr. og sikrer en fast rente på 0,30% - 1,95% i restløbetiden på 2-10 år. Lån og renteswaps er indgået med samme modpart. Den korte- samt langfristede del af de indgåede renteswaps er beregnet med udgangspunkt i restløbetiden, samt en forward rente, hvorfor den langfristede del indregnet under andre tilgodehavender og sikringsinstrumenter udgør 157.474 t.kr. Den kortfristede del af renteswaps udgør 22.463 t.kr.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel, pct.
Kooperationens Hus ApS	København	ApS	74,9
AKF 16 ApS	København	ApS	100
AKF Ejendomme A/S	København	A/S	100
A/S Helsingør Fællesbageri	Helsingør	A/S	100
AKF Invest CPH A/S	København	A/S	100
FO Ejendomme A/S	København	A/S	100
Investeringsselskabet af 1. juli 2014 ApS	København	ApS	100

9. Udskudt skat

Bevægelser i året

t.kr.	2022	2021
Primo	6.342	10.446
Indregnet i resultatopgørelsen	(6.489)	(4.104)
Regulering af tidligere år	(326)	0
Udskudt skat	**(473)**	**6.342**

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

Egne kapitalandele	Antal	Nominel værdi, t.kr.	Andel af virksomheds kapital værdi, t.kr.
Ordinære aktier	21.250	21	0,009%

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

12. Langfristede gældsforpligtelser

t.kr	Forfalder inden for 12 måneder, 2022	Forfalder inden for 12 måneder, 2021	Forfalder efter 12 måneder, 2022	Restgæld efter 5 år, 2022
Anden gæld	**6.153**	**7.993**	**12.306**	**0**

13. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

t.kr.	2022	2021
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	**5.889**	**4.461**

14. Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for øvrige koncernselskabers bank- og prioritetsgæld.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen 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 2022 udgør den samlede nettoforpligtelse i sambeskatningen 22.266 t.kr. og beløbet indgår i posten "Skyldig selskabsskat" i moderselskabets balance fratrukket eventuelle indbetalte acontoskatter.

> “ Smedeland er vores hidtil største udviklingsprojekt med 85.000 kvadratmeter, som skal omdannes til ca. 1.000 boliger.

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 stemmeettighederne 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 eliminering 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 virksomheder inden overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

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 revurderes 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.

Omregning 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 balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, 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 investeringsejendomme
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, 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. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering 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 forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af andre kapitalandele
Indtægter af andre kapitalandele omfatter resultatet fra investeringer i unoterede kapitalandele, samt udbytte og dagsværdireguleringer fra investeringerne i de underliggende porteføljevirksomheder.

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 tilknyttede virksomheder.

BALANCEN
Værdiforringelse af langfristede aktiver
Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen 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 nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer samt direkte løn, og derudover indgår renteomkostninger på eventuel byggefinansiering. Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Regnskabsposten "Varer under fremstilling" omfatter projektejendomme under opførelse, og er ejendomme 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 handelsvarer" omfatter færdige projektejendomme, der indgår i en handelsbeholdning. Såfremt salget af en projektejendom opgives, overføres projektejendommen til investeringsejendomme 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Reserve for udviklingsomkostninger
Reserve for udviklingsomkostninger omfatter indregnede udviklingsomkostninger. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven reduceres eller opløses, hvis de indregnede 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
Leasingydelser 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
De i årsrapporten anførte nøgletal er beregnet således:

Bruttomargin	=	Bruttoresultat / Nettoomsætning
Nettomargin	=	Årets resultat efter skat / Nettoomsætning
Egenkapitalens forrentning før skat	=	Årets resultat før skat ekskl. minoriteter / Gns. egenkapital ekskl. minoriteter
Egenkapitalens forrentning efter skat	=	Årets resultat efter skat ekskl. minoriteter / Gns. egenkapital ekskl. minoriteter
Soliditetsgrad	=	Egenkapital ekskl. minoriteter / Samlede aktiver

Vores forretning

- Ejendomsoversigt
- Koncernoversigt
- Fondsoversigt

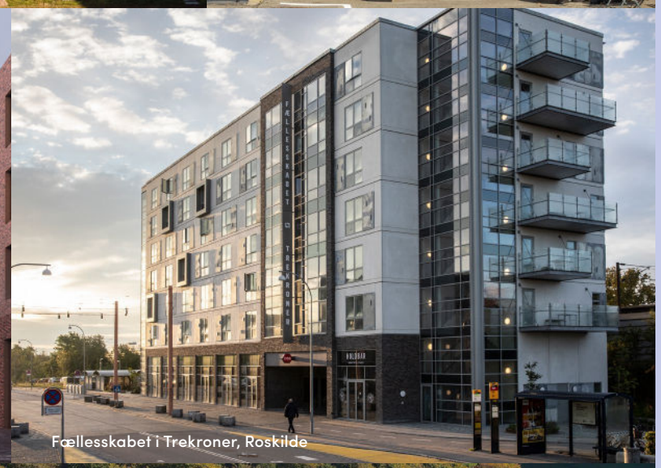
> “ To ting gør mig særlig glad i mit arbejde: Det gode samarbejde med mine kolleger, og så når jeg oplever den gode dialog mellem lejere.
>
> **Frederik Nielsen**
> Ejendomsfunktionær i AKF

↖ Frederik Nielsen, ejendomsfunktionær i AKF, og Niels Wassileffsky, driftschef i AKF.

Fælleden i Kirkebjerg Søpark, Brøndbyvester

Glentevej 45-51 i København NV

Grønnebro i Hvidovre

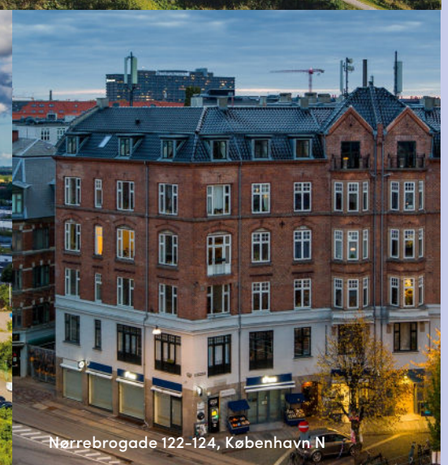

Fællesskabet i Trekroner, Roskilde

Slangerupgade i Hillerød

Comwell Kellers Park i Børkop

Stenslettehus i Fredensborg

Smedeland i Glostrup og Albertslund


Nørrebrogade 122-124, København N

Bolig

Erhverv

323.942 kvadrat-meter bolig og erhverv i Danmark

← *Et udsnit af AKFs ejendomme (øverst fra venstre): Fælleden, Glentevej, Grønnebro, Fællesskabet, Slangerupgade, Comwell Kellers Park, Stenslettehus, Smedeland og Nørrebrogade 122-124.*

Ejendomsoversigt

Vi har ejendomme i hele Danmark, dog særligt koncentreret i Storkøbenhavn og vækstområder på Sjælland. I alt besidder vi ultimo 2022 ca. 324.000 kvadratmeter bolig og erhverv fordelt på 66 ejendomme, svarende til en nettotilgang på ca. 43.400 i løbet af 2022.

Fordeling af kvadratmeter:
Bolig: 73.847
Erhverv: 250.095

Ejendom	By	Type	Formål*	EM***	m²
Ahornlunden 11	Roskilde	Bolig	C/F	A	203
Ahornlunden 13	Roskilde	Bolig	C/F	A	108
Ahornlunden 15	Roskilde	Bolig	C/F	A	668
Ahornlunden 1-9	Roskilde	Bolig	C/F	B	1.058
Akacielunden 1-15	Roskilde	Erhverv	C/F	A	1.513
Amagerbrogade 92	København S	Bolig	C/F	C	2.302
Avedøreholmen 95	Hvidovre	Erhverv	C/F	A/B	11.334
Bakkegade 21-25 m.fl. (Biblioteksbygningen)	Hillerød	Bolig	C/F	C	2.376
Bakkegade 9-19 (Bibliotekshaven)	Hillerød	Bolig	C/F	C	3.991
Bispevej 2**	København NV	Erhverv	Domicil	A	1.192
Bregnerødvej 96	Birkerød	Erhverv	C/F	C	1.890
Broenge 8-10	Ishøj	Erhverv	C/F	-	14.367
Bygmestervej 2 m.fl.	København NV	Erhverv	C/F	F	3.168
Bygmestervej 3-5	København NV	Erhverv	C/F	D	3.711
Carlsbergvej 32A-B & 32D	Hillerød	Erhverv	C/F	C	2.923
Carlsbergvej 32 C	Hillerød	Erhverv	C/F	B	5.300
Cikoriegade 9-13 (Hyldebakken)	Hedehusene	Bolig	C/F	A	2.758
Dortheavej 4 m.fl. (Farvemøllen)	København NV	Erhverv	C/F	D	3.382
Dortheavej 8-12 m.fl.	København NV	Erhverv	C/F	A/D/E	8.306
Elementfabrikken 6 m.fl. (Kirkebjerg Søpark)**	Brøndby	Bolig	Udv.	-	33.338
Elementfabrikken 6-18 (Fælleden)	Brøndby	Bolig	C/F	A	6.797
Ewaldsgade 3-5 m.fl.	København N	Erhverv	C/F	C/E	2.894
Farverland 3-5	Glostrup	Erhverv	C/F	C/D/G	14.328
Frederiksborgvej 59**	København NV	Bolig	Udv.	-	5.313
Frederikssundsvej 13	København NV	Bolig	C/F	D	1.071
Glentevej 45-51	København NV	Erhverv	C/F	B/G	3.901
Godthåbsvej 1A	Hillerød	Erhverv	C/F	B	469
Gråspurvevej 49-75 (Hulgårds Have)	København NV	Bolig	C/F	B	4.315
H.O. Wildenskovsvej 18-38 (Comwell Kellers Park)	Børkop	Erhverv	C/F	C	12.000
Hejrevej 43 / Svanevej 28	København NV	Erhverv	C/F	C	4.766
Hermodsgade 3 m.fl.	København N	Erhverv	C/F	A	1.733
Jernholmen 39-41	Hvidovre	Erhverv	C/F	B	14.918
Jernholmen 43-47	Hvidovre	Erhverv	C/F	C	8.625

Ejendom	By	Type	Formål*	EM***	m²
Karensmindevej 3 (Comwell Middelfart)	Middelfart	Erhverv	C/F	D	10.465
Kirkebjerg Parkvej 15 (Kernen)	Brøndby	Erhverv	C/F	A	653
Kirkebjerg Parkvej 9-11	Brøndby	Erhverv	C/F	B/D	9.417
Kirkebjerg Søpark 7-9 (Bakkerne)**	Brøndby	Bolig	C/F	A	1.786
Kløverprisvej 2A-8 m.fl. (Grønnebro)**	Hvidovre	Bolig	Udv.	-	15.733
Lindgreens Allé 9	København S	Erhverv	C/F	C	2.309
Nygårds Plads 19-29	Brøndby	Erhverv	C/F	A/B/C	10.958
Nødebovej 55A-D (Stenslettehus)	Fredensborg	Bolig	C/F	C/D	2.005
Nørrebrogade 122-124	København N	Bolig	C/F	C	3.215
Poppellunden 1-5 m.fl.	Roskilde	Bolig	C/F	A	119
Pærelunden 1-9 m.fl.	Roskilde	Bolig	C/F	A	501
Rentemestervej 17 m.fl.	København NV	Erhverv	C/F	A	2.583
Reventlowsgade 14 m.fl. (Kooperationens Hus)	København V	Erhverv	C/F	B	3.883
Rødovrevej 247 & 253	Rødovre	Erhverv	C/F	C/D/F	4.601
Rørvang 10 m.fl.	Albertslund	Erhverv	C/F	B	3.560
Sankt Hans Gade 32 m.fl.	København N	Bolig	C/F	C	943
Sigrunsvej 2, 18, 35 & 45 (Herredscentret)	Hillerød	Erhverv	C/F	C	7.341
Skansevej 89	Hillerød	Bolig	C/F	A	1.972
Skovledet 101C-E & 113D-F (Lærkeparken)	Hillerød	Bolig	C/F	C	4.708
Skovledet 103A-121A m.fl. (Lærkeparken)	Hillerød	Bolig	C/F	C	13.833
Skovledet 103H, 113H, 115H & 121H (Lærkeparken)	Hillerød	Bolig	C/F	A	5.143
Slangerupgade 47-51	Hillerød	Bolig	C/F	A	4.447
Smedeland 10, 18 & 22	Albertslund	Erhverv	C/F	B/C	22.474
Solbuen 50-222 (Ullerødparken)	Hillerød	Bolig	C/F	B/C/D	6.673
Stamholmen 165	Hvidovre	Erhverv	C/F	D	8.550
Stamholmen 167	Hvidovre	Erhverv	C/F	B	4.700
Stamholmen 173	Hvidovre	Erhverv	C/F	E	10.707
Stamholmen 175	Hvidovre	Erhverv	C/F	C/E	10.887
Thorsgade 61-63	København N	Erhverv	C/F	D/F	5.875
Tranevej 16-20 / Glentevej 70	København NV	Erhverv	C/F	C	4.497
Trekroner Centervej 46-58 (Fællesskabet)	Roskilde	Bolig	C/F	A	4.641
Trekroner Centervej 51-73 (Butikscenter)	Roskilde	Erhverv	C/F	B/D	6.139
Trekroner Centervej 75-79 (I2)	Roskilde	Erhverv	C/F	A	970

* C/F er betegnelsen for de investeringsejendomme, vi har et løbende cash flow på. Udv. er vores udviklingsejendomme
** Ikke indeholdt i sammentællingen af investeringsejendomsarealer
*** Energimærkning(er) på ejendommen.

Koncernoversigt

Selskab	Virksomhed	CVR nr.	Ejerandel, pct.
AKF Holding A/S		**10363977**	
Kooperationens Hus ApS		**56195912**	**74,9**
AKF 16 ApS		**37824844**	**100**
AKF Ejendomme A/S		**31448212**	**100**
	AKF 17 ApS	32564755	100
	Amagerbrogade 92 ApS	30707532	100
	AKF Logistik A/S	29696888	51,0
	AKF 26 ApS	31073359	51,0
	Ejendomsselskabet Storkøbenhavn ApS	30707559	100
	Ejendomsselskabet Smedeland 22 ApS	27411320	100
	Kellers Park Hotelbyg P/S	27965040	70,0
	Kellers Park Komplementar ApS	29319545	70,0
	Comwell Kellers Park P/S (Associeret selskab)	30519868	18,2
	Comwell Kellers Park Komplementar ApS (Associeret selskab)	31158796	18,2
	Ejendomsselskabet Middelfart Park A/S	16927406	70,0
	Projektudviklingsselskabet Nærheden ApS	40864881	100
	Ejendomsselskabet KBH NV A/S	29203148	100
	AKF 22 ApS	38047973	100
	Projektselskabet Kløverprisvej A/S	27381928	100
	Herredscenteret A/S	26861330	100
	Slangerupgade 47-51 ApS	39292297	100
	Ejendomsselskabet Kirkebjerg Søpark 2 A/S	10055016	100
AKF Invest CPH A/S		**29537860**	**100**
	A/S Dansk Erhvervsinvestering	73314712	100
	Carlsbergvej - Hillerød ApS	**29522758**	**100**
	– Oreco A/S	37259462	63,3
	– Dalum Holding A/S (Associeret selskab)	54446519	24,3
	Licuno ApS (Associeret selskab)	18120895	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	38013254	100
A/S Helsingør Fællesbageri		**21294713**	**100**

↑ *Jørgen Jensen, projektudviklingschef i AKF, og Niklas Stentoft Klug, chefjurist i AKF.*

> "Potentialet en ejendom rummer, uanset om det er en tom grund eller en eksisterende bygning, er stort, men det kræver en forståelse for iværksættelse af de rigtige processer, når man skal udvikle andres hjem
>
> **Jørgen Jensen**
> Projektudviklingschef i AKF

Fondsoversigt

t.kr. / pct.	Stiftelsesår	Fondens samlede forpligtelse	AKFs andel	AKFs rest-forpligtelse	AKFs andel af den samlede forpligtelse	Fondens brutto IRR	Fondens netto IRR
A/S Dansk Erhvervsinvestering	1983		-	-	100,00%	N/A	N/A
Licuno ApS	1994		-	-	48,00%	N/A	N/A
LD Equity III*	2007	671.555	95.000	-	14,15%	N/A	4,3%
Axcel IV	2010	3.632.190	40.000	2.772	1,10%	24,70%	16,82%
Industri Udvikling III	2010	338.000	60.000	-	33,49%	N/A	8,20%
Maj Invest IV*	2011	1.213.750	80.000	6.463	6,59%	29,30%	23,50%
Erhvervsinvest III**	2013	871.000	100.000	6.472	11,60%	16,20%	12,20%
Industri Udvikling IV	2014	500.000	60.000	6.000	12,00%	N/A	20,40%
Erhvervsinvest IV**	2016	1.459.200	75.000	7.845	4,80%	25,50%	17,90%
Maj Invest V*	2016	2.089.650	85.000	9.807	4,00%	2,40%	-2,10%
Axcel V	2018	4.326.905	50.000	11.252	1,20%	28,80%	21,06%
CataCap II	2018	1.687.433	50.000	8.706	3,00%	48,00%	30,00%
Dansk Ejerkapital V	2019	601.000	90.000	45.000	14,98%	N/A	14,70%
Axcel VI	2020	4.691.024	50.000	14.115	1,07%	N/A	37,87%
2150*	2021	1.995.709	59.520	40.881	2,98%	N/A	N/A
Dansk Vækstkapital III*	2021	1.472.000	25.000	22.500	1,70%	15,80%	12,30%
Erhvervsinvest V**	2022	1.132.00	75.000	67.389	6,63%	N/A	N/A
I alt		**26.681.417**	**994.520**	**249.202**			

Ekskl. Axcel VII og Maj Invest VI, der afventer closing.

* AKFs restforpligtelse og IRR = Q3 2022
** AKFs restforpligtelse = Q4 2022, IRR = Q3 2022

Redaktion: Ann-Sofie Østberg Bjergby (AKF) og Christian Gjessing Bruun (AKF)
Illustrationer: Rasmus Juul
Foto: Kim Matthäi Leland, Andrea Ricketts (AKF) og Drone Rune
Koncept og design: TOPP AD

↓ *Solceller og tagterrasse på Bispevej 2.*

AKF Holding A/S
Bispevej 2
2400 København NV

CVR: 10363977

Hjemmeside: www.akf.as
Telefon: +45 38 10 21 07
Mail: info@akfholding.dk