
Heimstaden Ørestad P/S

Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 27 67 58 08

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på partnerselska-
bets ordinære generalfor-
samling den 24/5 2019

Lars Patrik Hall
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Heimstaden Ørestad P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2019

Direktion

Lars Patrik Hall

Bestyrelse

Jan Magnus Nordholm

Lars Patrik Hall

Helge Krogsbøl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Heimstaden Ørestad P/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Ørestad P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af partnerselskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere partnerselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af partnerselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om partnerselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederiksberg, den 30. april 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsautoriseret revisor
mne24830

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet

Heimstaden Ørestad P/S
Sankt Petri Passage 5, 3. th.
1165 København K

CVR-nr.: 27 67 58 08
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 3. marts 2004
Regnskabsår: 15. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jan Magnus Nordholm
Lars Patrik Hall
Helge Krogsbøl

Direktion

Lars Patrik Hall

Revision

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		12.228.691	14.486.861
Værdireguleringer af investeringsaktiver		58.782.908	21.021.976
Bruttofortjeneste		71.011.599	35.508.837
Finansielle indtægter		321.278	0
Finansielle omkostninger	2	-5.051.477	-8.036.387
Årets resultat		66.281.400	27.472.450

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		0	20.000.000
Overført resultat		66.281.400	7.472.450
		66.281.400	27.472.450

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		554.254.113	525.507.188
Materielle anlægsaktiver	3	554.254.113	525.507.188
Anlægsaktiver		554.254.113	525.507.188
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		432.389	87.307
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		52.676.125	0
Andre tilgodehavender		145.430	2.146
Tilgodehavender		53.253.944	89.453
Likvide beholdninger		2.554.031	2.782.888
Omsætningsaktiver		55.807.975	2.872.341
Aktiver		610.062.088	528.379.529

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000.000	50.000.000
Overført resultat		205.524.304	139.242.904
Egenkapital		255.524.304	189.242.904
Andre hensættelser		3.360.378	3.149.138
Hensatte forpligtelser		3.360.378	3.149.138
Gæld til realkreditinstitutter		342.431.438	282.758.059
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	42.090.056
Deposita		4.957.717	5.474.652
Langfristede gældsforpligtelser	4	347.389.155	330.322.767
Gæld til realkreditinstitutter	4	0	2.032.325
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.263.767	230.778
Anden gæld		0	247.996
Periodeafgrænsningsposter		2.524.484	3.153.621
Kortfristede gældsforpligtelser		3.788.251	5.664.720
Gældsforpligtelser		351.177.406	335.987.487
Passiver		610.062.088	528.379.529
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	50.000.000	139.242.904	189.242.904
Årets resultat	<u>0</u>	<u>66.281.400</u>	<u>66.281.400</u>
Egenkapital 31. december	<u>50.000.000</u>	<u>205.524.304</u>	<u>255.524.304</u>

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Partnerselskabets hovedaktivitet er salg, udvikling og udlejning af boligejendomme.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.059.719	5.169.606
Andre finansielle omkostninger	<u>1.991.758</u>	<u>2.866.781</u>
	<u>5.051.477</u>	<u>8.036.387</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	328.402.955
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Afgang i årets løb	<u>-15.189.208</u>
Kostpris 31. december	<u>313.213.747</u>
Værdireguleringer 1. januar	197.104.233
Årets værdireguleringer	55.754.984
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>-11.818.851</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>241.040.366</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>554.254.113</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF).

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Diskonteringsrente	5,4-5,81%	6,5%
Vækst i terminalperioden	2%	1,5%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af en uafhængig valuar

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser indeholder gæld til realkreditinstitutter og deposita.

Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	<u>343.476.494</u>	<u>316.710.044</u>
	<u>343.476.494</u>	<u>316.710.044</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	<u>554.254.113</u>	<u>525.507.188</u>
Kautions- og garantiforpligtelser	<u>0</u>	<u>36.075.055</u>

6 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Heimstaden AB	Malmö, Sverige

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden AB, Malmö, Sverige. Koncernregnskabet kan rekvireres på selskabets hjemmeside:

<https://ir.heimstaden.com/sv/rapporter>

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Ørestad P/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Heimstaden Ørestad P/S har på enkelte regnskabsposter foretaget reklassifikation af sammenligningstallene i balancen for at tilpasse koncernens praksis med hensyn til præsentation og klassifikation.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af ejendomme indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ejendomme er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå partnerselskabet.

Nettoomsætningen vedrørende lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når partnerselskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.