

# Heimstaden Brassøvej ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Børglumvej 13, 8240 Risskov

CVR-nr. 30 55 75 22

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.



---

Lars Patrik Hall  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Heimstaden Brassøvej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. april 2019

**Direktion**

Lars Patrik Hall  
Direktør

**Bestyrelse**

Jan Magnus Nordholm  
Formand

Lars Patrik Hall

### Til kapitalejeren i Heimstaden Brassøvej ApS

#### Konklusion

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører 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 selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. april 2019

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz

Statsaut. revisor  
mne24830



Morten Schougaard Sørensen

Statsaut. revisor  
mne32129

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden Brassøvej ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Børglumvej 13 8240 Risskov
	CVR-nr.: 30 55 75 22
	Stiftet: 14. december 2007
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Magnus Nordholm, Formand Lars Patrik Hall
<b>Direktion</b>	Lars Patrik Hall, Direktør
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering, køb og salg af fast ejendom samt efter direktionens opfattelse dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udgør 18.907 t.kr., hvilket er som forventet.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Der henvises til side 13 i beskrivelse af ændring af anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendomme/ejendomme under opførelse, som investeringsejendomme istedet for varelager.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.062.594</b>	<b>-630.458</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	22.635.174	22.600.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>24.697.768</b>	<b>21.969.542</b>
Andre finansielle indtægter	0	311
Øvrige finansielle omkostninger	-458.572	-627.495
<b>Resultat før skat</b>	<b>24.239.196</b>	<b>21.342.358</b>
2 Skat af årets resultat	-5.332.695	-4.695.247
<b>Årets resultat</b>	<b>18.906.501</b>	<b>16.647.111</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	18.906.501	16.647.111
<b>Disponeret i alt</b>	<b>18.906.501</b>	<b>16.647.111</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	199.225.340	58.761.411
Materielle anlægsaktiver i alt	199.225.340	58.761.411
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>199.225.340</b>	<b>58.761.411</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.641.255	127.241
Tilgodehavender i alt	1.641.255	127.241
Likvide beholdninger	0	3.314
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.641.255</b>	<b>130.555</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>200.866.595</b>	<b>58.891.966</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	53.386.108	24.871.129
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>53.511.108</b>	<b>24.996.129</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	14.290.351	7.725.803
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>14.290.351</b>	<b>7.725.803</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	122.250.000	0
Gæld til pengeinstitutter	0	10.998.090
Deposita	1.958.721	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	15.101.847
Langfristede gældsforpligtelser i alt	124.208.721	26.099.937
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	70.097
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.175.211	0
Anden gæld	2.681.204	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.856.415	70.097
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>133.065.136</b>	<b>26.170.034</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>200.866.595</b>	<b>58.891.966</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		
<b>7 Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	24.871.129	24.996.129
Årets overførte overskud eller underskud	0	18.906.501	18.906.501
Koncerntilskud	0	9.608.478	9.608.478
	<b>125.000</b>	<b>53.386.108</b>	<b>53.511.108</b>

## Noter

---

### 1. Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	-276.753
Årets regulering af udskudt skat	<u>5.332.695</u>	<u>4.972.000</u>
	<b><u>5.332.695</u></b>	<b><u>4.695.247</u></b>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2018	20.197.124	13.935.713
Tilgang i årets løb	120.828.755	6.261.411
Afgang i årets løb	<u>-1.061.900</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>139.963.979</u></b>	<b><u>20.197.124</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	38.564.287	15.964.287
Regulering vedrørende salg af grund	-1.938.100	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>22.635.174</u>	<u>22.600.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>59.261.361</u></b>	<b><u>38.564.287</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>199.225.340</u></b>	<b><u>58.761.411</u></b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på en ekstern mægleres vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme.

#### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Diskonteringsrenten: 6,18 %

Inflation: 2 %

Tomgangsprocent: 0 %

#### Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Værdiansættelse af ejendomme er baseret på et skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mægleres vurdering er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2018.

## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	122.250.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>122.250.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet indestår personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark A/S, CVR-nr. 35852093 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

### 7. Nærtstående parter

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

[www.heimstaden.com/press/finansiella-rapporter/](http://www.heimstaden.com/press/finansiella-rapporter/)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Heimstaden Brassøvej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2018 valgt at indregne ejendomme under opførelse som investeringsejendomme i stedet for varelager, idet dette anses for en mere retvisende præsentation med udgangspunkt i selskabets formål med investeringsejendomme.

Ejendommen er færdiggjort i regnskabsåret og selskabet har vurderet ud fra et skøn, at der skal ske en fordeling af værdireguleringen mellem 2017 og 2018. Denne fordeling medfører følgende ændringer i resultat og egenkapital:

Investeringsejendomme i balancen forøges med 22.600 t.kr. pr. 31/12 2017 og med yderligere 22.635 t.kr. i 2018.

Resultatet for 2017 forøges med 17.628 t.kr. efter skat (22.600 t.kr. før skat) fra et underskud på -981 t.kr. til et overskud på 16.647 t.kr. efter skat.

Resultatet for 2018 forøges med 17.655 t.kr. efter skat (22.635 t.kr. før skat) fra et overskud på 1.251 t.kr. til et overskud på 18.907 t.kr. efter skat.

Egenkapitalen pr. 31/12 2017 er forøget med 22.600 t.kr. før skat og 17.628 t.kr. efter skat, som følge af den ændrede regnskabspraksis og egenkapitalen pr. 31/12 2018 er forøget med 45.235 t.kr. før skat og 35.283 t.kr. efter skat.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode som huslejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendoms-skatte og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud (fuld fordeling).

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

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 38, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.



Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.