

Heimstaden Kirsebærhaven, Kgs. Lyngby ApS

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

CVR-nr. 31 08 57 21

Årsrapport

1. oktober 2017 - 31. december 2018

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



Lars Patrik Hall
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 31. december 2018 for Heimstaden Kirsebærhaven, Kgs. Lyngby 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. oktober 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. april 2019

Direktion

Lars Patrik Hall
Direktør

Bestyrelse

Jan Magnus Nordholm
Formand

Lars Patrik Hall

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Heimstaden Kirsebærhaven, Kgs. Lyngby ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Kirsebærhaven, Kgs. Lyngby ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 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. oktober 2017 - 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

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Kirsebærhaven, Kgs. Lyngby ApS Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 31 08 57 21
	Stiftet: 30. november 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 31. december 2018
Bestyrelse	Jan Magnus Nordholm, Formand Lars Patrik Hall
Direktion	Lars Patrik Hall, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udvikle og sælge eller udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 27.571 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/10 2017</u> <u>- 31/12 2018</u>	<u>1/1 2017</u> <u>- 30/9 2017</u>
Bruttotab	-283.790	-175.722
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>35.691.436</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster	35.407.646	-175.722
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-166.931</u>	<u>-483</u>
Resultat før skat	35.240.715	-176.205
2 Skat af årets resultat	<u>-7.669.813</u>	<u>40.502</u>
Årets resultat	<u>27.570.902</u>	<u>-135.703</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	8.000.000	0
Overføres til overført resultat	19.570.902	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-135.703</u>
Disponeret i alt	<u>27.570.902</u>	<u>-135.703</u>

Balance

Aktiver		
Note	31/12 2018	30/9 2017
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	138.085.816	53.969.600
Materielle anlægsaktiver i alt	138.085.816	53.969.600
Anlægsaktiver i alt	138.085.816	53.969.600
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos lejere	19.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.801.419	0
Tilgodehavende selskabsskat	62.928	0
Andre tilgodehavender	16.984	0
Tilgodehavender i alt	7.900.331	0
Likvide beholdninger	1.010.354	4.469
Omsætningsaktiver i alt	8.910.685	4.469
Aktiver i alt	146.996.501	53.974.069

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	52.542.213	-28.689
Egenkapital i alt	52.667.213	96.311
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	9.131.882	1.028.576
Hensatte forpligtelser i alt	9.131.882	1.028.576
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	82.279.291	0
Deposita	1.196.700	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	83.475.991	0
Kortfristet del af langfristet gæld	41.381	0
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	24.379.449
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	13.316.377
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	10.183.287
Anden gæld	1.281.134	4.970.069
Periodeafgrænsningsposter	398.900	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.721.415	52.849.182
Gældsforpligtelser i alt	85.197.406	52.849.182
Passiver i alt	146.996.501	53.974.069
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	125.000	-28.689	96.311
Årets overførte overskud eller underskud	0	19.570.902	19.570.902
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	8.000.000	8.000.000
Udloddet udbytte i regnskabsåret	0	-8.000.000	-8.000.000
Koncerntilskud	0	33.000.000	33.000.000
	125.000	52.542.213	52.667.213

Noter

1. Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

	1/10 2017 - 31/12 2018	1/1 2017 - 30/9 2017
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-62.928	-40.502
Årets regulering af udskudt skat	7.749.593	0
Regulering af tidligere års skat	-16.852	0
	7.669.813	-40.502
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2017	53.969.600	53.969.600
Tilgang i årets løb	48.424.780	0
Kostpris 31. december 2018	102.394.380	53.969.600
Årets regulering til dagsværdi	35.691.436	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	35.691.436	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	138.085.816	53.969.600

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: 5,89 %

Inflation: 2 %

Tomgangsprocent: 0 %

Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Værdiansættelse af ejendommene 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>30/9 2017</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	82.320.672	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-41.381</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>82.279.291</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>80.808.231</u>	<u>0</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 82.778 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 138.086 t.kr.

Selskabet indestår personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for visse tilknyttede virksomheders engagementer med kreditinstitutter.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark A/S, CVR-nr. 35852093 som administrationselskab 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/

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Kirsebærhaven, Kgs. Lyngby 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. Som følge af ændret regnskabsår udgør regnskabsåret 15 måneder mod 12 måneder i sammenligningsårets drift.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2017 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.

Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle anlægsaktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde.

Med henvisning til årsregnskabsloven § 55, stk. 2, er der ikke opgjort en dagsværdi for den opgjorte ejendom under opførelse nu investeringsejendom pr. 30. september 2017. Den oprindelige indregnede værdi anses for værende udtryk for ejendommens værdi pr. 30. september 2017.

Ændringen har ikke givet anledning til øvrige reguleringer, herunder resultat og egenkapital i sammenligningstallene.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

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 kunnet 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabskabsmæssig 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 balancedagenes 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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.