

---

# *Heimstaden Brentwood A/S*

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

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 34 61 10 25

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/4 2019

Lars Patrik Hall  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter til årsregnskabet 14

# Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. april 2019

## Direktion

Lars Patrik Hall

## Bestyrelse

Jan Magnus Nordholm  
formand

Lars Patrik Hall

Helge Krogsbøl

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Heimstaden Brentwood A/S

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Brentwood A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 12. april 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Y. Jensen

statsautoriseret revisor

mne35442

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Heimstaden Brentwood A/S  
Sankt Petri Passage 5, 3. th  
1165 København K

CVR-nr.: 34 61 10 25  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 5. juli 2012  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse**

Jan Magnus Nordholm, formand  
Lars Patrik Hall  
Helge Krogsbøl

**Direktion**

Lars Patrik Hall

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	98.983	96.743	101.671	99.112	89.485
Resultat før finansielle poster	104.817	97.281	183.100	94.998	41.664
Resultat af finansielle poster	-24.552	-26.899	-31.210	-13.954	-37.859
Årets resultat	62.579	54.903	118.364	62.447	2.873
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.524.790	1.525.189	1.561.470	1.462.653	1.354.201
Egenkapital	323.165	280.586	250.683	132.319	77.172
<b>Nøgletal i %</b>					
Overskudsgrad	105,9%	100,6%	180,1%	95,8%	46,6%
Afkastningsgrad	6,9%	6,4%	11,7%	6,5%	3,1%
Soliditetsgrad	21,2%	18,4%	16,1%	9,0%	5,7%
Forrentning af egenkapital	20,7%	20,7%	61,8%	59,6%	3,6%
Gevinst/tab på investeringsejendomme	45.441	36.651	126.651	39.957	7.304

Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og drive ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 62.579.039, heraf værdireguleringer på DKK 45.440.843, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 323.164.950.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### *Drift*

Selskabets aktiviteter er forbundet med såvel markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som selskabet udsættes for.

### *Markedsrisici og konkurrenceforhold*

Det er vurderingen at selskabet ikke har væsentlige markedsmæssige risici, ud over hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Danmark.

Det er væsentligt for selskabets forretning at finde de rigtige ejendomme til den rigtige pris.

Rentestigninger kan medføre faldende afkast på ejendommene, ligesom en negativ udvikling i den danske økonomi og på det danske arbejdsmarked kan betyde reducerede muligheder for at udleje tomme lejemål.

# Ledelsesberetning

## *Værdiregulering af ejendomme*

Selskabet opgør dagsværdien for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser, og således ikke er at medregne til et normalt indtjeningsår. Ejendommens nettoresultat udtrykkes herefter ved et normaliseret nettoresultat.

For hver enkelt ejendom kapitaliseres det normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår med et afkastkrav. Dagsværdien opgøres herefter som det kapitaliserede nettoresultat fratrukket reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Herudover indhentes for udvalgte ejendomme markedsvurderinger fra uafhængige vurderingsmænd til understøttelse af fastsættelsen af dagsværdien.

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen på baggrund af udviklingen i markedsf forholdene, ledelsens erfaringer med køb og salg af ejendomme i årets løb samt ændringer i specifikke forhold for den enkelte ejendom. Til understøttelse af fastsatte afkastkrav indhentes afkastvurdering fra uafhængig erhvervsmægler.

Modellen indeholder flere elementer, der er baserede på ledelsens skøn, herunder afkastkravet, normaliseret nettoindtjening for det kommende driftsår samt reservationer til forestående renoverings- og ombygningsopgaver. Der tages i videst muligt omfang udgangspunkt i historisk realiserede driftsresultater for hver enkelt ejendom korrigeret for forventede ændringer.

De enkelte ejendommers løbende driftsøkonomi kan blive påvirket af svigtende udlejning (tomgang), omkostninger til ombygning og vedligeholdelse samt regulering af lejeindtægter. Derfor er reduktion af tomgang samt optimering af vedligeholdelse og lejeindtægter et hovedmål i driften af ejendommene.

## *Likviditets- og finansieringsrisiko*

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i selskabets risikostyring.

En eventuel likviditets- og finansieringsrisiko består i ikke at have tilstrækkelige midler til at finansiere den løbende drift og selskabets fremtidige udvikling.

Lån fra banker og kreditinstitutter kan af långiver opsiges med et vist varsel i tilfælde af selskabets misligholdelse, herunder hvis selskabet ikke opfylder en række finansielle krav.

# Ledelsesberetning

## *Renterisici*

Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med finansiering af sine ejendomsinvesteringer. Selskabet er således eksponeret i forhold til renteniveau, idet dette indirekte påvirker værdien af såvel ejendomme som af finansieringen. En stigende rente vil således, alt andet lige, reducere værdien af selskabets ejendomsportefølje. Da en stor del af låneporteføljen samtidig er fastforrentet vil en rentestigning, alt andet lige, reducere dagsværdien af gælden, hvorved der opnås en delvis sikring af resultatet.

Selskabet arbejder kontinuerligt med sin finansieringsstruktur for en optimering af rente og varighed.

## *Miljø*

Selskabets risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der konstateres forurening på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, som kan medføre udgifter eller ulemper for selskabet eller påvirke ejendommens værdi. De nuværende kunder i selskabets ejendomme driver virksomhed, som selskabet bekendt ikke indebærer nærliggende risiko for miljøforurening.

## **Strategi og målsætninger**

Investeringerne foretages med fokus på beliggenhed, stabilt cash flow samt mulighederne for at øge ejendommens afkast og derved værdiskabelse gennem aktiv asset management.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>98.983.308</b>	<b>96.743.350</b>
Andre driftsindtægter		9.032.144	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-40.313.427	-28.135.279
Andre eksterne omkostninger		-7.409.992	-7.621.531
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>60.292.033</b>	<b>60.986.540</b>
Gevinst/tab på investeringsejendomme	1	45.440.843	36.650.698
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>105.732.876</b>	<b>97.637.238</b>
Personaleomkostninger	2	-916.054	-356.127
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>104.816.822</b>	<b>97.281.111</b>
Finansielle indtægter		641.327	210.530
Finansielle omkostninger		-25.193.656	-27.109.034
<b>Resultat før skat</b>		<b>80.264.493</b>	<b>70.382.607</b>
Skat af årets resultat	3	-17.685.454	-15.479.747
<b>Årets resultat</b>		<b>62.579.039</b>	<b>54.902.860</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsjendomme		1.519.500.000	1.472.987.539
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.519.500.000</b>	<b>1.472.987.539</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.519.500.000</b>	<b>1.472.987.539</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		913.653	1.034.116
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		362.344	304.170
Andre tilgodehavender		347.147	7.879.996
Periodeafgrænsningsposter	5	159.532	92.664
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.782.676</b>	<b>9.310.946</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.506.943</b>	<b>42.890.356</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.289.619</b>	<b>52.201.302</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.524.789.619</b>	<b>1.525.188.841</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		7.500.000	7.500.000
Overkurs ved emission		0	60.500.006
Overført resultat		315.664.950	192.585.905
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	20.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>323.164.950</b>	<b>280.585.911</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	55.587.663	45.465.501
Andre hensættelser	9	2.000.000	2.000.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>57.587.663</b>	<b>47.465.501</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.091.475.164	1.138.764.348
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>1.091.475.164</b>	<b>1.138.764.348</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	8.630.096	8.998.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.015.336	4.414.467
Selskabsskat		4.063.292	678.492
Anden gæld	11	35.765.065	35.268.632
Periodeafgrænsningsposter	12	88.053	9.012.922
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>52.561.842</b>	<b>58.373.081</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.144.037.006</b>	<b>1.197.137.429</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.524.789.619</b>	<b>1.525.188.841</b>
Resultatdisponering	7		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	7.500.000	60.500.006	192.585.905	20.000.000	280.585.911
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-20.000.000	-20.000.000
Årets resultat	0	0	62.579.039	0	62.579.039
Overført fra overkurs ved emission	0	-60.500.006	60.500.006	0	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>7.500.000</b>	<b>0</b>	<b>315.664.950</b>	<b>0</b>	<b>323.164.950</b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>1 Gevinst/tab på investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	45.440.843	36.650.698
	<b>45.440.843</b>	<b>36.650.698</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	799.155	312.676
Pensioner	56.638	29.280
Andre omkostninger til social sikring	8.475	3.971
Andre personaleomkostninger	51.786	10.200
	<b>916.054</b>	<b>356.127</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Der er ikke afholdt lønninger til ledelsen.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	7.563.292	6.178.492
Årets udskudte skat	10.122.162	9.301.255
	<b>17.685.454</b>	<b>15.479.747</b>



# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	1.297.829.103
Tilgang i årets løb	1.071.618
Kostpris 31. december	1.298.900.721
Værdireguleringer 1. januar	175.158.436
Årets værdireguleringer	45.440.843
Værdireguleringer 31. december	220.599.279
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.519.500.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Afkastkrav ved værdiansættelse: I intervallet 3,7%-9,5%.

Afkastprocenten er fastsat med baggrund i ejendommens nuværende lejeniveau.

Tomgang: 0

Inflation: 2%

Beliggenhed: Større byer i Danmark

Antal kvadratmeter: 115.511

Karakteristika: Bolig, erhverv og parkering

## 5 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 7.500.000 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>7 Resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	20.000.000
Overført resultat	<u>62.579.039</u>	<u>34.902.860</u>
	<b><u>62.579.039</u></b>	<b><u>54.902.860</u></b>

## 8 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. januar	45.465.501	36.164.246
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>10.122.162</u>	<u>9.301.255</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b><u>55.587.663</u></b>	<b><u>45.465.501</u></b>

## 9 Andre hensættelser

Andre hensættelser vedr. lejerrelaterede sager	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.047.422.917	1.080.105.637
Mellem 1 og 5 år	44.052.247	58.658.711
Langfristet del	<u>1.091.475.164</u>	<u>1.138.764.348</u>
Inden for 1 år	<u>8.630.096</u>	<u>8.998.568</u>
	<b><u>1.100.105.260</u></b>	<b><u>1.147.762.916</u></b>

## 11 Anden gæld

Af anden gæld udgør deposita og forudbetalt leje TDKK 32.942 (2017: 31.131).

## 12 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>13 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.519.500.000	1.472.987.539
<b>Eventualaktiver</b>		
Flere af koncernens investeringsejendomme har indestående på konto for udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond på i alt TDKK 5.588. Restsaldoen udbetales såfremt kommende års vedligeholdelsesudgifter overstiger årets hensættelser iht. BRL §18 & §18b.		
<b>Lejeforpligtelser</b>		
Samlede fremtidige lejeforpligtelser:		
Inden for 1 år	29.150	46.000
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>11.500</u>
	<u><b>29.150</b></u>	<u><b>57.500</b></u>
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten.		

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Brentwood A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for TG Partners III A/S, København, CVR-nr.: 34 61 09 40 har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

### 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktions lønninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentes eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond iht. Boligreguleringslovens §18b indregnes som andre tilgodehavende.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Hensatte forpligtelser**

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

# Noter til årsregnskabet

## 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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.



## Noter til årsregnskabet

### 14 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Hoved- og nøgletal

##### Forklaring af nøgletal

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$