



STATSAUTORISERED
REVISORER

Heimdalsgade 39 ApS
c/o Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

CVR-nr. 35 40 25 94

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *12/4-2016*

Dirigent

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11

Aarhus
Olof Palmes Allé 25 A. 1.
8200 Aarhus N
Tel +45 72 41 08 00

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
CVR nr. 34 88 49 35
info@ap.dk
www.ap.dk

An independent member firm of
Moore Stephens International Limited
MOORE STEPHENS

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Heimdalsgade 39 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. marts 2016

Direktion



Lisbeth Britta Bak
Direktør



Dag Kaj Schönberg
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Heimdalsgade 39 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Heimdalsgade 39 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 9. marts 2016

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

CVR-nr. 34 88 49 35


Mads Myrtue Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Heimdalsgade 39 ApS
c/o Copenhagen Capital A/S
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr.: 35 40 25 94
Stiftet: 12. juli 2013
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lisbeth Britta Bak, Direktør
Dag Kaj Schönberg, Direktør

Revision

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage anlægsinvesteringer i fast ejendom, samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 1.682.578 kr. mod kr. 755.095 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.746.814 kr. mod 171.341 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimdalsgade 39 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret i anvendt regnskabspraksis vedrørende måling af investeringsejendomme i forhold til sidste år. Investeringsejendom indregnes efter ny anvendt regnskabspraksis til dagsværdi, mens ejendommen sidste år blev indregnet til kostpris, med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Idet det ikke har været muligt, at opgøre ejendommens dagsværdi med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2014 og pr. 31. december 2014 er der ikke foretaget en tilpasning af sammenligningstallene.

Der er herudover ændret i klassifikationen af ejendommens driftsudgifter, som sidste år var klassificeret som andre eksterne omkostninger. Der er foretaget en tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme er i resultatopgørelsen opdelt i posterne "Værdiregulering af investeringsejendomme" og "Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investerings-ejendomme indeholder værdireguleringer til dagsværdi af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

Af- og nedskrivninger

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

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 og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Heimdalsgade 39 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	1.682.578	755.095
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.275.303	0
Andre eksterne omkostninger	-409.808	-95.639
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-65.498
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	159.495	0
Driftsresultat	6.707.568	593.958
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.008	0
Andre finansielle indtægter	9.911	11.879
Øvrige finansielle omkostninger	-784.165	-378.292
Resultat før skat	5.943.322	227.545
1 Skat af årets resultat	-1.196.508	-56.204
Årets resultat	4.746.814	171.341
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	4.512.758	0
Overføres til overført resultat	234.056	171.341
Disponeret i alt	4.746.814	171.341

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	29.981.781	24.588.603
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.981.781</u>	<u>24.588.603</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.981.781</u>	<u>24.588.603</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	335	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	197.940	0
Andre tilgodehavender	<u>81.657</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>279.932</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>170.218</u>	<u>1.160.206</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>450.150</u>	<u>1.160.206</u>
Aktiver i alt	<u>30.431.931</u>	<u>25.748.809</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2015	2014
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	375.000	140.944
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.512.758	0
Egenkapital i alt	5.012.758	265.944
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.329.031	56.204
Hensatte forpligtelser i alt	1.329.031	56.204
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	12.695.048	13.432.136
Deposita	539.919	527.622
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	4.290.449
Pantebrevsgæld	10.000.000	4.654.296
Langfristede gældsforpligtelser i alt	23.234.967	22.904.503
Kortfristet del af langfristet gæld	577.592	1.462.130
Modtagne forudbetalinger fra kunder	119.556	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.002.501
Anden gæld	158.027	23.877
Periodeafgrænsningsposter	0	33.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	855.175	2.522.158
Gældsforpligtelser i alt	24.090.142	25.426.661
Passiver i alt	30.431.931	25.748.809

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

9 **Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	56.204
Årets regulering af udskudt skat	1.196.508	0
	<u>1.196.508</u>	<u>56.204</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	24.654.101	0
Tilgang i årets løb	117.875	24.654.101
Kostpris 31. december 2015	<u>24.771.976</u>	<u>24.654.101</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-65.498	0
Årets regulering til dagsværdi	5.275.303	0
Årets afskrivninger	0	-65.498
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>5.209.805</u>	<u>-65.498</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>29.981.781</u>	<u>24.588.603</u>
Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.		
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:		
Afkastkrav		5%
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	140.944	-30.397
Årets overførte overskud eller underskud	<u>234.056</u>	<u>171.341</u>
	<u>375.000</u>	<u>140.944</u>

5. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte for regnskabsåret	<u>4.512.758</u>	<u>0</u>
	<u>4.512.758</u>	<u>0</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	577.592	10.360.053	13.272.641	14.000.259
Langfristet gæld tilknyttede virksomheder	0	0	0	4.330.869
Pantebrevsgæld	0	0	10.000.000	5.499.084
Deposita	0	0	<u>539.919</u>	<u>576.841</u>
	<u>577.592</u>	<u>10.360.053</u>	<u>23.812.560</u>	<u>24.407.053</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.273 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.982 t.kr.

Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 10.000 t.kr. Pantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Copenhagen Capital A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup