

# ÅRSRAPPORT

2017

Heimdalsgade 39 ApS  
CVR 35 40 25 94

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinær generalforsam-  
ling, den 20/3-18

Dirigent:



---

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning	5
-------------------	---

**Årsregnskab - 1. januar 2017 - 31. december 2017**

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Anvendt regnskabspraksis	9
Noter	13

---

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Heimdalsgade 39 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

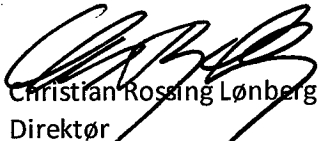
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017

det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetning indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. marts 2018

Direktionen

  
Christian Rossing Lønberg  
Direktør

  
Gitte Midtgaard  
CFO

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimdalsgade 39 ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimdalsgade 39 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 (fortsat)**

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 virksomhedens 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 virksomhedens 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

— 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 bl.a. 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.

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.

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

**Udtalelse om ledelsesberetningen (fortsat)**

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

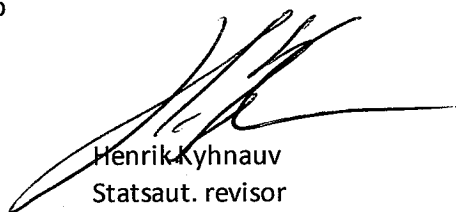
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i over-ensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 20. marts 2018

KPMG  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 91 98



Michael Sten Larsen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. 10488



Henrik Kyhnau  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. 40028

## **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 2.150.333 kr. mod 1.942.375 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.124.861 kr. mod -831.031 kr. Sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE**

Noter	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>2.150.333</b>	<b>1.942</b>
Andre driftsomkostninger	<u>-502.353</u>	<u>-391</u>
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>	<b>1.647.980</b>	<b>1.552</b>
2 Finansielle omkostninger	<u>-1.645.180</u>	<u>-1.432</u>
<b>Resultat før kurs- og værdireg. (EBVAT)</b>	<b>2.801</b>	<b>120</b>
Dagsværdiregulering af investerings- ejendomme	4.184.656	59
Dagsværdiregulering af gæld til realkreditinstitutter	<u>-222.734</u>	<u>-1.152</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>3.964.723</b>	<b>-974</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-839.862</u>	<u>143</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>3.124.861</u></b>	<b><u>-831</u></b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	-1.500.000	0
Overført resultat	<u>3.124.861</u>	<u>-831</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>1.624.861</u></b>	<b><u>-831</u></b>



## Balance 31. december

AKTIVER		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
Noter			
4	Grunde og bygninger	<u>34.300.000</u>	<u>30.100</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>34.300.000</u></b>	<b><u>30.100</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>34.300.000</u></b>	<b><u>30.100</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	335	32
	Andre tilgodehavender	<u>15.002</u>	<u>78</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>15.337</u></b>	<b><u>110</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>481.619</u></b>	<b><u>180</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>496.956</u></b>	<b><u>290</u></b>
	<b>AKTIVER</b>	<b><u>34.796.956</u></b>	<b><u>30.390</u></b>

## Balance 31. december

PASSIVER		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
Noter	Anpartskapital	50.000	125
	Overført resultat	1.243.830	-456
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
5	<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>2.793.830</u></b>	<b><u>-331</u></b>
6	Hensættelse til udskudt skat	<u>2.025.997</u>	<u>1.186</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>2.025.997</u></b>	<b><u>1.186</u></b>
7	Gæld til kreditinstitutter	15.083.690	15.636
	Deposita	550.680	547
	Pantebrevsgæld	0	3.300
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>15.634.370</u></b>	<b><u>19.483</u></b>
7	Gæld til kreditinstitutter	676.056	671
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.569	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.946.970	8.881
	Anden gæld	714.165	500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>14.342.760</u></b>	<b><u>10.052</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>29.977.129</u></b>	<b><u>29.535</u></b>
	<b>PASSIVER</b>	<b><u>34.796.956</u></b>	<b><u>30.390</u></b>
8	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
9	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
10	<b>Finansielle instrumenter og risici</b>		
11	<b>Begivenheder efter regnskabsårets afslutning</b>		
12	<b>Nærtstående parter</b>		

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Heimdalsgade 39 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabs-lovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser fra højere regnskabs-klasse og IFRS (dvs, IAS39, IFRS 7 og 13) for så vidt angår indregning, måling og oplysninger om finansielle instrumenter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttoresultat

##### 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 driftsindtægter

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

##### Andre driftsomkostninger

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

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, 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.

##### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af koncernen, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

##### Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld

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

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering til dagsværdi af ejendomme samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme. Dagsværdiregulering af gæld til realkreditinstitutter vedrører alene realkreditgæld i investeringsejendomme.

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### RESULTATOPGØRELSEN (fortsat)

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 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 skattemæssige underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### BALANCEN

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles på købstidspunktet til kostpris med tillæg af købsomkostninger. Omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber, som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsessummen som forbedringer.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en DCF-værdiansættelsesmetode, der baseres på op til 10 års budgetterede pengestrømme for den enkelte ejendom samt en terminalværdi, der tilbagediskonteres med et markedsbaseret afkastkrav for den pågældende type ejendom. Dagsværdien opgøres ud fra en markedsdeltagersynsvinkel, hvor der tages højde for, at koncernens ejendomme er placeret i hver sin separate juridiske enhed.

Investeringsjendomme har, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdiregulering til dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

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

## 1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN (fortsat)

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### 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 forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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.

#### Selskabsskat og udskudt skat - Fortsat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser bortset fra realkreditgæld til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

**1. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****BALANCEN****Gældsforpligtelser (fortsat)****Realkreditgæld måles til dagsværdi**

Dagsværdi af realkreditgæld opgøres til dagsværdi ved udgangspunktet i børskursen for de underliggende obligationer korrigeret for koncernens egen kreditrisiko, herunder likviditetsrisiko og risikoen for at den investeringsejendom, der er stillet til sikkerhed for prioritetsgælden, ikke udgør tilstrækkelig sikkerhed.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

---

NOTER		2017	2016
		kr.	tkr.
2	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renteomkostninger inkl. amortisering	782.424	736
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	862.756	696
		<b>1.645.180</b>	<b>1.432</b>
3	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Regulering af udskudt skat	839.862	-143
		<b>839.862</b>	<b>-143</b>

---

NOTER

4 Grunde og bygninger

	<u>Grunde og bygninger</u>	
	2017	2016
	kr.	tkr.
Kostpris 1. januar 2017	24.831.232	24.772
Tilgang i året	15.344	59
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>24.846.576</b>	<b>24.831</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	5.268.768	5.210
Årets regulering til dagsværdi	4.184.656	59
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>9.453.424</b>	<b>5.269</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>34.300.000</b>	<b>30.100</b>

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.

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi pr. balancedagen ved anvendelse af DCF-værdiansættelses-modeller (niveau 3 i dagsværdihierarkiet). Selskabets ejendom bliver efter en turnusordning vedtaget af bestyrelsen, vurderet af en ekstern valuar. Disse eksterne vurderinger har indtil videre været foretaget af Sadolin & Albæk A/S, Palægade 2-4, 1261 København K.

DCF-værdiansættelsesmodellen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) indebærer, at der udarbejdes et budget for ejendommen, hvor der for hvert enkelt år tages højde for forudseelige ændringer i ejendommens indtægter og udgifter frem til det tidspunkt, hvor ejendommens frie pengestrømme stabiliseres. Budgetterne omfatter op til 10 år afhængig af, om ejendommen er fuldt modnet eller er under udvikling. Beregning af terminalværdien sker ved at kapitalisere de stabiliserede frie pengestrømme med forrentningskravet i terminalåret. Herefter diskonteres betalingsstrømmen til nutidsværdi med det estimerede aktuelle forrentningskrav inkl. inflation. Terminalværdien er for samtlige ejendomme opgjort med diskonteringsrenten fratrukket inflation.

Værdiansættelsesmetoden følger Finanstilsynets gældende vejledning og følger desuden anbefalingerne i The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).



**NOTER**

**4 Grunde og bygninger (fortsat)**

m2 Bolig	m2 Erhverv	m2 Total
3.394	0	3.394

Ved fastsættelsen af markedsværdien (Bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:  
Afkast krav 6,50% 6,75%

2017

kr.

**5 Egenkapital**

2017 2016

kr. tkr.

Saldo 1. januar 2017	50.000	125
Overført resultat tidligere år	-256.032	375
Udloddet udbytte	1.500.000	0
Overført via resultatdisponering	1.500.000	-831
Saldo 31. december 2017	<u>2.793.968</u>	<u>-331</u>

**6 Hensættelse til udskudt skat**

Beløbet specificeres således:

	Regnskabs- mæssig værdi	Skatte- mæssig værdi	Midlertidig forskel
Materielle anlægsaktiver	34.300.000	23.344.149	10.955.851
Gældsforpligtigelse	15.759.746	14.897.564	862.182
Låneomkostninger	0	52.501	-52.501
Fremført underskud	0	2.556.456	-2.556.456
	<u>50.059.746</u>	<u>40.850.670</u>	<u>9.209.076</u>

Udskudt skat (22%)

2.025.997

**7 Langfristede gældsforpligtigelse**

	1/1 2017	Afdrag	31/12 2017	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
	<u>Gæld i alt</u>	<u>2017</u>	<u>Gæld i alt</u>		
Realkreditgæld	16.307.055	670.642	15.759.746	676.056	15.083.690
Pantebrevsgæld	3.300.000	3.300.000	0	0	0
	<u>19.607.055</u>	<u>3.970.642</u>	<u>15.759.746</u>	<u>676.056</u>	<u>15.083.690</u>

## NOTER

### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Copenhagen Capital A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.760 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 32.700 tkr.

Selskabet har kautioneret for prioritetsgæld i koncern tilknyttede selskaber.

### 9 Finansielle instrumenter og risici

Selskabet er som følge af sine aktiviteter, investeringer og finansiering eksponeret over for visse finansielle risici. Modervirksomheden styrer de finansielle risici i koncernen centralt og koordinerer koncernens likviditetsstyring, herunder kapitalfrem-bringelse og placering af overskudslikviditet.

Bestyrelsen godkender den overordnede finanspolitik for selskabet, der således er en integreret del af den overordnede risikostyring.

#### Kreditrisici

Kreditrisici er risikoen for finansielle tab, såfremt lejere eller pengeinstitutter ikke kan opfylde deres kontraktuelle forpligtelser. Selskabets kreditrisici knytter sig til hus-lejetilgodehavender og indeståender i banker.

Selskabet har ikke væsentlige risici vedrørende en enkelt lejer eller modpart. Selskabets politik for kreditrisici medfører, at alle større lejere og andre modparter løbende kreditvurderes.

Koncernen har fra sine lejere modtaget deposita på 4.383 tkr. (2016: 2.626 tkr.) til afdækning af kreditrisici vedrørende lejerne.

Den maksimale kreditrisiko er afspejlet i de regnskabsmæssige værdier af de enkelte finansielle aktiver, der indgår i balancen.

Selskabets likvide beholdninger består af indeståender i danske pengeinstitutter. Der vurderes ikke at være nogen væsentlig kreditrisiko tilknyttet likviderne. Selskabet vurderer kontinuerligt, i hvilke pengeinstitutter der kan placeres kontante indskud, og har fastsat grænser for indskuddets størrelse i hvert enkelt institut.

#### Likviditetsrisici

Likviditetsrisikoen er risikoen for, at selskabet ikke kan indfri sine finansielle forpligtelser i takt med, at de forfalder. Det er selskabets målsætning at have et tilstrækkeligt likviditetsberedskab til kontinuerligt at kunne disponere hensigtsmæssigt i tilfælde af uforudsete udsving i likviditetstrækket.

**NOTER**

**9 Finansielle instrumenter og risici**

**Likviditetsrisici (fortsat)**

Det er selskabets politik at foretage lånoptagelse med pant i ejendommene ved op til 30-årige realkreditlån med eller uden afdrag.

Det er målsætningen, at løbetiden på selskabets fremmedkapital er langsigtet og minimum med gennemsnitlig 10-års løbetid

På baggrund af selskabets finansielle stilling og loan to value for koncernens ejendomme pr. 31. december 2017, er selskabets egen kreditrisiko vurderet som helt uvæsentlig ved opgørelsen af realkreditgældens dagsværdi. Som følge af at realkreditgæld alene kan indfries, omlægges eller overdragesbaseret på børskursværdien af de underliggende obligationer, har selskabet vurderet at dagsværdimålingen skal klassificeres som niveau 1 i dagsværdig hierarkiet, så længe der ikke er indtruffet en betydelig forringelse i selskabets kreditrisiko i forhold til markedets kreditvurdering af det udestedende realkreditinstitut, herunder i styrken i den stillede sikkerhed i form af loan to value for de enkelte ejendomme.

Selskabets finansielle forpligtelser har følgende aftalemæssige forfaldstidspunkter:

2017 Kategori	Forfaldstidspunkt			Total kr
	0-1 år kr	1-5 år kr	> 5 år kr	
Realkreditgæld	676.056	2.704.223	12.379.468	15.759.747
Andre forpligtigelser	14.211.814	0	0	14.211.814
	<b>14.887.870</b>	<b>2.704.223</b>	<b>12.379.468</b>	<b>29.971.561</b>

2016 Kategori	Forfaldstidspunkt			Total tkr
	0-1 år tkr	1-5 år tkr	> 5 år tkr	
Realkreditgæld	1.149	4.598	13.121	18.868
Andre forpligtigelser	9.928	0	0	9.928
	<b>11.077</b>	<b>4.598</b>	<b>13.121</b>	<b>28.796</b>

Beløbene er baseret på udiskonterede pengestrømme inkl. renter.

I forhold til ejendomsporteføljens værdi udgør gælden (Loan To Value, LTV) ultimo året 47,35%. Med henblik på bedst muligt at sikre selskabets evne til gældsservicering og refinansiering, har bestyrelsen i koncernen besluttet et samlet langsigtet LTV-mål på omkring 70 %.

**Markedsrisici**

Markedsrisici er risikoen for, at ændringer i markedspriser såsom valutakurser og renter påvirker selskabets resultat eller værdien af dets besiddelse af finansielle instrumenter.

## NOTER

9 **Finansielle instrumenter og risici (fortsat)****Valutarisici**

Selskabets pengestrømme er udelukkende i danske kroner. Selskabet er således ikke eksponeret over for ændringer i valutakurser.

**Renterisici**

Selskabet er som følge af sine investeringer og finansiering eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Bestyrelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Selskabets lån består af en kombination af 30-årige annuitetslån til fast rente 2,0 %, 20-årige annuitetslån til fast rente 1,5 % og 30-årige annuitetslån med 5-årig rentetilpasning. Der er både lån med og uden afdrag. For 2017 udgør den gennemsnitlige vægtede rentesats inkl. bidrag på koncernens realkreditgæld ca. 2,76 % (2016: 3,09 %).

En væsentlig del af låneporteføljen fast forrentet. Som følge af, at gælden måles til dagværdi, ville et renteniveau, der var 0,5 % højere pr. 31. december 2017 have forøget årets resultat efter skat og egenkapitalen med 7.421 tkr. (2016: 3.510 tkr.) Et tilsvarende lavere renteniveau ville have reduceret årets resultat efter skat og egenkapitalen med 7.724 tkr. (2016: 3.744 tkr.)

**Kategorier af finansielle instrumenter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	tkr.
Udlån og tilgodehavender	15.337	110
Finansielle forpligtelser, der måles til dagsværdi over resultatet	15.759.746	16.307
Finansielle forpligtelser, der måles til amortiseret kostpris	14.211.814	9.928
	<u>29.986.897</u>	<u>26.345</u>

**Dagsværdi af finansielle instrumenter**

Selskabet måler, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis gæld vedrørende investeringsejendomme, til dagsværdi (niveau 1 i dagsværdihierarkiet).

10 **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning har ledelsen modtaget byggetilladelse til at opføre 18 ungdomsboliger i/på taget i Heimdalsgade. Det forventes, at dette projekt vil komme til at koste ca. 15,0 mio. kr.

11 **Nærtstående parter**

Heimdalsgade 39 ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse:**

Copenhagen Capital A/S, Tingskiftevej 5, 2900 Hellerup

**Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:**

Modervirksomheden Copenhagen Capital A/S

Alle transaktioner med nærtstående parter er gennemført på markedsmæssige vilkår  
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Copenhagen Capital A/S