

## **Ejendomsselskabet Lando ApS**

c/o Heimstaden NPM A/S, Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR nr. 35 63 89 11

### **Årsrapport for 2018**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019

Dirigent:



---

Lars Patrik Hall

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Lando ApS for 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2019

### Direktion:



Lars Patrik Hall  
Direktør

### Bestyrelse:



Lars Patrik Hall  
Formand



Jan Magnus Nordholm

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lando ApS**

#### **Konklusion**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Uafhængighed**

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

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

- ▶ 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 konklusion 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

København, den 30. april 2019

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz  
Statsaut. Revisor  
mne24830

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Lando ApS c/o Heimstaden NPM A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 35 63 89 11
	Stiftet: 1. januar 2014
	Hjemsted: København
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lars Patrik Hall, Formand Jan Magnus Nordholm
<b>Direktion</b>	Lars Patrik Hall, Direktør
<b>Revision</b>	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuhs Vej 4 2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultat udgør 68.555 tDKK., hvilket er som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december

---

Noter	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	37.405.350	37.879.545
4 Værdiregulering af investeringsejendom	54.342.553	69.508.080
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-3.857.198</u>	<u>-4.736.392</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>87.890.705</b>	<b>102.651.233</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-19.335.955</u>	<u>-22.583.272</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>68.554.750</u></b>	<b><u>80.067.961</u></b>

**Balancen 31. december 2018**

<b>Aktiver</b>			
<b>Note</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	1.216.301.178	1.161.958.625
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.216.301.178	1.161.958.625
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.216.301.178</b>	<b>1.161.958.625</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	643.011	864.965
	Andre tilgodehavender	204.436	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.440.326	0
	Tilgodehavender i alt	48.287.773	864.965
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.607.563</b>	<b>11.554.720</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>51.895.336</b>	<b>12.419.685</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.268.196.514</b>	<b>1.174.378.310</b>

## Balancen 31. december 2018

Passiver		2018	2017
Note	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	60.000	60.000
	Overkurs ved emission	967.595.638	967.595.638
	Overført resultat	-506.752.418	-575.307.168
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>460.903.220</b>	<b>392.348.470</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	50.948.085	39.079.266
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>50.948.085</b>	<b>39.079.266</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	Gæld til realkreditinstitutter	708.846.749	709.852.645
	Deposita	13.710.980	13.112.572
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	722.557.729	722.965.217
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	5.089.041	5.920.296
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	666.529	690.569
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.972.071	4.077.013
	Skyldig selskabsskat	7.905.003	7.819.005
	Anden gæld	2.154.836	1.478.474
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	33.787.480	19.985.357
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>756.345.209</b>	<b>742.950.574</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>1.268.196.514</b>	<b>1.174.378.310</b>
1	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
2	<b>Personaleomkostninger</b>		
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		
8	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	60.000	967.595.638	-575.307.168	392.348.470
Overført resultat	0	0	68.554.750	68.554.750
	<b>60.000</b>	<b>967.595.638</b>	<b>-506.752.418</b>	<b>460.903.220</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1 Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte	0	44.850.000
Overføres til overført resultat	<u>68.554.750</u>	<u>35.217.961</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>68.554.750</u></u>	<u><u>80.067.961</u></u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	7.467.136	7.381.137
Regulering udskudt skat	<u>11.868.819</u>	<u>15.202.135</u>
	<u><b>19.335.955</b></u>	<u><b>22.583.272</b></u>
<b>4 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	<u>983.500.000</u>	<u>983.500.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u><b>983.500.000</b></u>	<u><b>983.500.000</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	178.458.625	108.950.545
Årets regulering til dagsværdi	<u>54.342.553</u>	<u>69.508.080</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<u><b>232.801.178</b></u>	<u><b>178.458.625</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>1.216.301.178</b></u>	<u><b>1.161.958.625</b></u>

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

### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Diskonteringsrente: 5,48% - 6,01%  
Inflation: 2%  
Tomgangsprocent: 0%

### Væsentlige regnskabsmæssige skøn

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

## Noter fortsat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>5</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	708.846.749	709.852.645
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	0
	<u>708.846.749</u>	<u>709.852.645</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>708.846.749</u>	<u>665.610.754</u>

## **6** **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 708.847 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 1.216.301 t.kr.

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

## **7** **Eventualposter**

### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark A/S, CVR-nr. 35 85 20 93 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## **8** **Nærtstående parter**

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapport for Ejendomsselskabet Lando ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering 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, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

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

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.

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

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

#### Gældsforpligtelser

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

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