

Heimstaden Danmark A/S

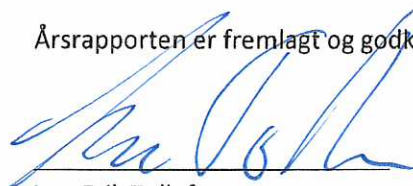
c/o Heimstaden NPM A/S, Store Kongensgade 40 F 3., 1264 København K

CVR-nr. 35 85 20 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2018.



Ivar Erik Tollefsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Heimstaden Danmark A/S.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. april 2018

Direktion



Lars Patrik Hall
Direktør

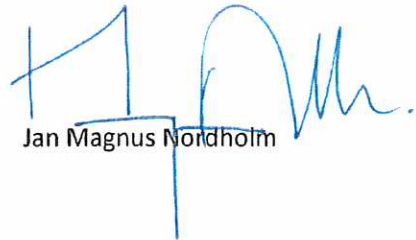
Bestyrelse



Ivar Erik Tollefsen
Formand



Lars Patrik Hall



Jan Magnus Nordholm

Til kapitalejeren i Heimstaden Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

København, den 25. april 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz
Statsaut. revisor
MNE-nr. 24830

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Danmark A/S c/o Heimstaden NPM A/S Store Kongensgade 40 F 3. 1264 København K
	CVR-nr.: 35 85 20 93
	Stiftet: 15. maj 2014
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ivar Erik Tollefsen, Formand Lars Patrik Hall Jan Magnus Nordholm
Direktion	Lars Patrik Hall, Direktør
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Dattervirksomheder

Heimstaden Holding Brombærparken A A/S, København
Heimstaden Holding Brombærparken B A/S, København
Heimstaden Holding Søborg Bakke A/S, København
Heimstaden Linde Allé 18 Holding ApS, København
FIG Holding A/S, København
Heimstaden Sealand Residential Holding ApS, København
Heimstaden Sealand Residential Komplementarselskab, København
Heimstaden Odense Residential Holding ApS, København
Heimstaden Odense Residential Property Komplementarselskab ApS, København
Heimstaden Aarhus Residential Holding ApS, København
Heimstaden Aarhus Residential Komplementarselskab, København
Heimstaden Hostrups Have Holding ApS, København
Heimstaden Strandvejen 16B Holding ApS, København
Frederikssundsvej 261 ApS, København
Heimstaden Flintholm Holding ApS, København
Heimstaden Bianco Lunos Allé Holding 3-5 ApS, København
Heimstaden Ryesgade 50 Holding ApS, København
Heimstaden Nørre Farimagsgade 66-70 Holding ApS, København
Heimstaden Kaalundsgade 8 Holding ApS, København
Heimstaden Nørrebrogade 56 Holding ApS, København
Heimstaden Vanløse Allé 55-63 Holding ApS, København
Heimstaden Teglholms Allé 9 ApS, København
Heimstaden Gyngemose Parkvej ApS, København
Heimstaden Oehlenschlägersgade 26 ApS, København
Heimstaden Borresøvej Holding ApS, København
Heimstaden Holdco VI ApS, København
Udviklingselskabet af 31. oktober 2017 A/S, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i selskaber, der investerer i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et overskud på 583.508 t.kr., hvilket er som forventet.

Køb af virksomheder

Der er indgået betingede købsaftaler i indeværende regnskabsår om overtagelse af nye ejendomsselskaber med risikoovergang i regnskabsåret 2018. Selskabet har via dets kapitalejere sikret det nødvendige kapitalberedskab i forbindelse med handlerne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har som led i en omstrukturering på koncernniveau indgået aftale om salg af hele sin portefølje af datterselskaber til søsterselskabet Heimstaden Bostad Invest 9 A/S. Salget forventes at have en positiv effekt på det kommende regnskabsår resultat og egenkapital.

Selskabet forventer at foretage nye investeringer i ejendomsselskaber i regnskabsåret 2018.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-7.408.488	-1.429.997
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	594.473.629	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-4.806.354</u>	<u>-5.339.771</u>
Resultat før skat	582.258.787	-6.769.768
3 Skat af årets resultat	<u>1.249.642</u>	<u>1.145.816</u>
Årets resultat	<u>583.508.429</u>	<u>-5.623.952</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.548.407.182	0
Disponeret fra overført resultat	<u>-964.898.753</u>	<u>-5.623.952</u>
Disponeret i alt	<u>583.508.429</u>	<u>-5.623.952</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.506.631.494	1.214.863.115
Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver	181.751.180	85.406.150
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.688.382.674</u>	<u>1.300.269.265</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.688.382.674</u>	<u>1.300.269.265</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	290.009.809	33.944.289
Tilgodehavende selskabsskat	32.399.642	2.125.816
Andre tilgodehavender	6.864.862	0
Tilgodehavender i alt	<u>329.274.313</u>	<u>36.070.105</u>
Likvide beholdninger	<u>96.036.063</u>	<u>444.471</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>425.310.376</u>	<u>36.514.576</u>
Aktiver i alt	<u>2.113.693.050</u>	<u>1.336.783.841</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>2.039.394.183</u>	<u>885.287.220</u>
Egenkapital i alt	<u>2.039.894.183</u>	<u>885.787.220</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	11.246	354.909
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	444.907.013
Anden gæld	<u>73.787.621</u>	<u>5.734.699</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>73.798.867</u>	<u>450.996.621</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>73.798.867</u>	<u>450.996.621</u>
Passiver i alt	<u>2.113.693.050</u>	<u>1.336.783.841</u>

- 1 Køb af virksomheder
- 2 Efterfølgende begivenheder
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter
- 7 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi- tal	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	885.287.220	885.787.220
Årets overførte overskud eller underskud	0	-964.898.753	-964.898.753
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.548.407.182	1.548.407.182
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.548.407.182	-1.548.407.182
Koncerntilskud	0	2.119.005.716	2.119.005.716
	500.000	2.039.394.183	2.039.894.183

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Køb af virksomheder		
Der er indgået betingede købsaftaler i indeværende regnskabsår om overtagelse af nye ejendomsselskaber med risikoovergang i regnskabsåret 2018. Selskabet har via dets kapitalejere sikret det nødvendige kapitalberedskab i forbindelse med handlerne.		
2. Efterfølgende begivenheder		
Der er foretaget betydelige salg af kapitalandele efter balancedagen. Der henvises til omtale i ledelsesberetningen.		
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.249.642	-1.145.816
	<u>-1.249.642</u>	<u>-1.145.816</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	1.214.863.115	123.100.000
Tilgang i årets løb	291.768.379	1.091.763.115
Kostpris 31. december 2017	<u>1.506.631.494</u>	<u>1.214.863.115</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.506.631.494</u>	<u>1.214.863.115</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet indestår personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for visse tilknyttede virksomheders engagementer med kreditinstitutter.		
6. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.		

7. Nærtstående parter

Koncernregnskab

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

www.heimstaden.com/press/finansiella-rapporter/

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Danmark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater af fremtidige transaktioner i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater af fremtidige transaktioner i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Afledte finansielle instrumenter værdiansættes på balancedagen med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de indgåede aftalers pengestrømme ved anvendelse af markedsobserverbare data.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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

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 i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden, behandles som en reduktion i kostprisen.

Værdiforingelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforingelse.

Foreligger der indikationer på værdiforingelse, foretages nedskrivningstest af aktivet. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Koncerntilskud

Modtagne koncerntilskud fra virksomhedsdeltagere indregnes i særskilt post på egenkapitalen.

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 gældsmetode 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.