

Heimstaden Danmark A/S
CVR-nr. 35852093
c/o Gorrissen Federspiel, H.C. Andersens
Boulevard 12
1553 København V

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2016

Dirigent

Navn: Patrik Hall

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Heimstaden Danmark A/S
c/o Gorrissen Federspiel, H.C. Andersens Boulevard 12
1553 København V

CVR-nr.: 35852093

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Ivar Tollefsen, formand

Patrik Hall

Magnus Nordholm

Direktion

Patrik Hall

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Heimstaden Danmark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19.05.2016

Direktion

Patrik Hall

Bestyrelse

Ivar Tollefsen
formand

Patrik Hall

Magnus Nordholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Heimstaden Danmark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Danmark A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet og er tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i 2016 købt en række ejendomme i hovedstadsområdet for i alt 1,4 mia.kr. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er sammenligningstal i årsregnskabet.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med Heimstaden Poseidon ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre driftsomkostninger		(49.735)	(32.500)
Driftsresultat		(49.735)	(32.500)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.640.565	59.366.110
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		19.590.830	59.333.610
Skat af ordinært resultat	1	11.688	7.963
Årets resultat		19.602.518	59.341.573
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		19.640.565	59.366.110
Overført resultat		(38.047)	(24.537)
		19.602.518	59.341.573

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		202.106.675	182.466.110
Finansielle anlægsaktiver	2	202.106.675	182.466.110
Anlægsaktiver		202.106.675	182.466.110
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.418.037	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	7.963
Periodeafgrænsningsposter	3	3.400.000	0
Tilgodehavender		4.818.037	7.963
Likvide beholdninger		400.000	400.000
Omsætningsaktiver		5.218.037	407.963
Aktiver		207.324.712	182.874.073

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		79.006.675	59.366.110
Overført overskud eller underskud		122.937.416	122.975.463
Egenkapital		<u>202.444.091</u>	<u>182.841.573</u>
Skyldig selskabsskat		1.950.996	0
Anden gæld		2.929.625	32.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.880.621</u>	<u>32.500</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.880.621</u>	<u>32.500</u>
Passiver		<u>207.324.712</u>	<u>182.874.073</u>
Eventualforpligtelser	5		
Ejerforhold	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	59.366.110	122.975.463	182.841.573
Årets resultat	0	19.640.565	(38.047)	19.602.518
Egenkapital ultimo	500.000	79.006.675	122.937.416	202.444.091

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(11.688)	(7.963)
	<u>(11.688)</u>	<u>(7.963)</u>

	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u> kr.
2. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	123.100.000
Kostpris ultimo	<u>123.100.000</u>
Opskrivninger primo	59.366.110
Andel af årets resultat	19.640.565
Opskrivninger ultimo	<u>79.006.675</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>202.106.675</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Retsform</u>	<u>Ejerandel</u> %
Dattervirksomheder:			
Heimstaden Poseidon	Herlev	ApS	100,00

3. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører omkostninger vedrørende erhvervelser i 2016.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi</u> kr.	<u>Nominel værdi</u> kr.
4. Virksomhedskapital			
Aktier	500.000	1,00	500.000
	<u>500.000</u>		<u>500.000</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Selskabets kapitalandele i Heimstaden Poseidon ApS med en regnskabsmæssig værdi på 202.106.675 kr. pr. 31. december 2015 er pantsat til sikkerhed for Heimstaden Poseidon ApS' realkreditgæld, der pr. 31. december 2015 udgør 300.503.850 kr. Selskabet kautionerer tillige for realkreditgælden.

6. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Heimstaden AB, Malmø, Sverige

7. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Fredensborg AS, Oslo, Norge

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Heimstaden AB, Malmø, Sverige