

Heimstaden Danmark A/S

c/o Nordic Property Management A/S, Store Kongensgade 40 F 3., 1264 København K

CVR-nr. 35 85 20 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2017.

Ivar Erik Tollefsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 21. april 2017

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 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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. 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 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 blandt andet 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 26. april 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Danmark A/S c/o Nordic Property Management 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 Osvold Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg
Dattervirksomheder	Heimstaden Poseidon ApS, København Havneholmen Holding ApS, København Hjortholm Bolig Holding ApS, København Teglværkshavnen Holding ApS, København Lindholm Bolig Holding ApS, København Æblelunden Holding ApS, København Kirsebærparken Holding ApS, København Zinkhuset Holding ApS, København Stævnen Holding ApS, København Åkandehusene Holding ApS, København Heimstaden Komplementar ApS, København Ejendomsselskabet Lando ApS, København Heimstaden Next Holding ApS, København Heimstaden Frederiksberg Holding ApS, 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 underskud på -5.624 t.kr., hvilket er som forventet under hensyntagen til afholdte etableringsomkostninger samt det forhold, at der ikke er udloddet udbytte fra datterselskaber.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har i 2017 foretaget betydelige investeringer i nye selskaber som investerer i fast ejendom i hovedstadsområdet. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Danmark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med ønske om en ensartet koncernregnskabspraksis valgt at indregne og måle kapitalandele i tilknyttede virksomheder til kostpris. Tidligere blev disse indregnet efter indre værdis metode. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal med følgende effekt:

Resultat for 2015 reduceres med 19.641 t.kr. fra et overskud på 19.603 t.kr. til et underskud på 38 t.kr. Resultat for 2016 reduceres med 306.391 t.kr. fra et overskud på 300.767 til et underskud på 5.624 t.kr.

Egenkapitalen pr. 31. december 2016 er samlet set reduceret med 385.398 t.kr. Reduktionen består af akkumuleret effekt pr. 1. januar 2015 med 59.366 t.kr, samt efterfølgende reduktion af egenkapital i 2015 og 2016 som følge af ændrede resultater jf. ovenfor.

Kapitalandele i balancen reduceres med 79.007 t.kr. i 2015 og med 306.391 t.kr. i 2016 som følge af de ændrede resultater og den akkumuleret effekt pr. 1. januar 2015 som beskrevet ovenfor.

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 den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion 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.

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 deklarerer.

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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 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 nettorealisationsværdi.

Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-1.429.997	-49.735
Øvrige finansielle omkostninger	-5.339.771	0
Resultat før skat	-6.769.768	-49.735
1 Skat af årets resultat	1.145.816	11.688
Årets resultat	-5.623.952	-38.047
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-5.623.952	-38.047
Disponeret i alt	-5.623.952	-38.047

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.214.863.115	123.100.000
Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver	85.406.150	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.300.269.265</u>	<u>123.100.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.300.269.265</u>	<u>123.100.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	33.944.289	1.418.037
Tilgodehavende selskabsskat	2.125.816	0
Periodeafgrænsningsposter	0	3.400.000
Tilgodehavender i alt	<u>36.070.105</u>	<u>4.818.037</u>
Likvide beholdninger	<u>444.471</u>	<u>400.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>36.514.576</u>	<u>5.218.037</u>
Aktiver i alt	<u>1.336.783.841</u>	<u>128.318.037</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>885.287.220</u>	<u>122.937.416</u>
Egenkapital i alt	<u>885.787.220</u>	<u>123.437.416</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	354.909	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	444.907.013	0
Selskabsskat	0	1.950.996
3 Anden gæld	<u>5.734.699</u>	<u>2.929.625</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>450.996.621</u>	<u>4.880.621</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>450.996.621</u>	<u>4.880.621</u>
 Passiver i alt	 <u>1.336.783.841</u>	 <u>128.318.037</u>
 4 Eventualposter		
5 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi- tal	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	201.944.091	202.444.091
Korrektion som følge af ændret praksis	0	-79.006.675	-79.006.675
Årets overførte overskud eller underskud	0	-5.623.952	-5.623.952
Koncerntilskud	0	767.973.756	767.973.756
	500.000	885.287.220	885.787.220

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.145.816	-11.688
	<u>-1.145.816</u>	<u>-11.688</u>
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	123.100.000	123.100.000
Tilgang i årets løb	1.091.763.115	0
Kostpris 31. december 2016	<u>1.214.863.115</u>	<u>123.100.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>1.214.863.115</u>	<u>123.100.000</u>

3. Anden gæld

Virksomheden har i 2016 indgået renteswaps med pengeinstitutter. Aftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med datterselskabers realkreditgæld som forrentes med variable lån.

Dagsværdien er beregnet af pengeinstitutter baseret på aftalens tilbagediskonterede pengestrømme ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2016.

Dagsværdien af de indgåede renteswap udgør -3.671 t.kr. og er indregnet under anden gæld. Renteswaps opfylder ikke kriterierne for regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme, hvorfor værdireguleringen er indregnet i resultatopgørelsen pr. 31. december 2016.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

5. Nærtstående parter

Koncernregnskab

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

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