

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33963556  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

Telefon 36 10 20 30  
Telefax 36 10 20 40  
www.deloitte.dk

**Heimstaden Poseidon ApS**  
**CVR-nr. 35852298**  
**c/o Administrea ApS, Hørkær 26**  
**2730 Herlev**

**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	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Heimstaden Poseidon ApS  
c/o Administrea ApS, Hørkær 26  
2730 Herlev

CVR-nr.: 35852298  
Hjemsted: Herlev  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Patrik Hall, formand  
Magnus Nordholm

### **Direktion**

Patrik Hall

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Heimstaden Poseidon ApS.

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.

Herlev, den 19.05.2016

### Direktion

Patrik Hall

### Bestyrelse

Patrik Hall  
formand

Magnus Nordholm

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Heimstaden Poseidon ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Poseidon ApS 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 selskabets 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 selskabets 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 investere i fast ejendom, udleje selskabets ejendomme og anden aktivitet i forbindelse hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet og vurderes tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af en dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme med 14.737 t.kr. Selskabet har i 2015 solgt to lejligheder og to parkeringspladser med en regnskabsmæssig gevinst på i alt 497 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på en ekstern mæglers vurdering ud fra en DCF-model fratrukket omkostninger til planlagte istandsættelsesarbejder. Diskonteringsrenten (WACC) er af mægler fastsat til 6,50% (31.12.2015: 6,15%). Der er indarbejdet en forventet stigning i bruttolejen på 3% p.a. (31.12.2014: 2% p.a.) samt en forventet inflation for omkostninger på 2% p.a. (31.12.2014: 2% p.a.). Investeringsejendommen er på den baggrund indregnet til 513.800 t.kr.

Følsomheden for beregningen kan udtrykkes således:

Værdi ved diskonteringsrente på 6,25% (6,50% - 0,25%)	544.900 t.kr.
Værdi ved diskonteringsrente på 6,75% (6,50% + 0,25%)	485.900 t.kr.

Værdiansættelse af ejendomme er baseret på skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mæglers vurdering fratrukket omkostninger til planlagte istandsættelsesarbejder er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2015.

### Begivenheder efter balancedagen

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.

### Manglende sammenlignelighed

Sammenligningstillene indeholder kun 7 måneders drift, da 2014 var selskabets første regnskabsår, hvorfor sammenligningstillene ikke er direkte sammenlignelige.

### 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

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter salg af investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Heimstaden Danmark A/S, som ligeledes er administrationselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling. Værdiansættelsen er baseret på ekstern mæglers vurdering af ejendommen med udgangspunkt i en DCF-model, hvor det forudsættes, at ejendommene løbende sælges over 10 år.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende indregnes forpligtelserne til dagsværdi iht. årsregnskabsloven § 38. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for gæld til realkreditinstitutter opgøres til børskursen pr. balancedagen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder før perioden, som lejen dækker.

### 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>16.414.764</b>	<b>11.032.490</b>
Andre driftsomkostninger		(1.456.847)	(898.245)
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.957.917</b>	<b>10.134.245</b>
Andre finansielle indtægter		2.175	5.896
Andre finansielle omkostninger		(3.561.934)	(2.085.662)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>11.398.158</b>	<b>8.054.479</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		14.737.018	68.747.150
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(718.365)	(410.825)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>25.416.811</b>	<b>76.390.804</b>
Skat af ordinært resultat	1	(5.776.246)	(17.024.694)
<b>Årets resultat</b>		<b>19.640.565</b>	<b>59.366.110</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		19.640.565	59.366.110
		<b>19.640.565</b>	<b>59.366.110</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		513.800.000	509.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>513.800.000</u>	<u>509.000.000</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>513.800.000</u>	 <u>509.000.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		185.128	206.660
Andre tilgodehavender		2.015	20.286
Periodeafgrænsningsposter		0	551.903
<b>Tilgodehavender</b>		<u>187.143</u>	<u>778.849</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>25.435.072</u>	 <u>13.446.208</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>25.622.215</u>	 <u>14.225.057</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>539.422.215</u>	 <u>523.225.057</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	100.000	100.000
Overført overskud eller underskud		<u>202.006.675</u>	<u>182.366.110</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>202.106.675</u></b>	<b><u>182.466.110</u></b>
Udskudt skat	4	<u>18.178.476</u>	<u>15.054.047</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>18.178.476</u></b>	<b><u>15.054.047</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>300.503.850</u>	<u>306.981.684</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>300.503.850</u></b>	<b><u>306.981.684</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.298.875
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.845.456	5.998.012
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.497	815.902
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.418.037	0
Skyldig selskabsskat		2.651.817	1.970.647
Anden gæld		<u>8.590.407</u>	<u>6.639.780</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>18.633.214</u></b>	<b><u>18.723.216</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>319.137.064</u></b>	<b><u>325.704.900</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>539.422.215</u></b>	<b><u>523.225.057</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		
Koncernforhold	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	100.000	182.366.110	182.466.110
Årets resultat	0	19.640.565	19.640.565
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>202.006.675</b>	<b>202.106.675</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	2.651.817	1.970.647
Ændring af udskudt skat	3.124.429	16.764.764
Effekt af ændrede skattesatser	0	(1.710.717)
	<b>5.776.246</b>	<b>17.024.694</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		440.252.850
Afgange		(9.009.051)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>431.243.799</b>
Dagsværdireguleringer primo		68.747.150
Årets dagsværdireguleringer		14.737.018
Tilbageførsel ved afgange		(927.967)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>82.556.201</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>513.800.000</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på en ekstern mægleres vurdering ud fra en DCF-model fratrukket omkostninger til planlagte istandsættelsesarbejder. Diskonteringsrenten (WACC) er af mægler fastsat til 6,50% (31.12.2015: 6,15%). Der er indarbejdet en forventet stigning i bruttolejen på 3% p.a. (31.12.2014: 2% p.a.) samt en forventet inflation for omkostninger på 2% p.a. (31.12.2014: 2% p.a.). Investeringsejendommen er på den baggrund indregnet til 513.800 t.kr.

Følsomheden for beregningen kan udtrykkes således:

Værdi ved diskonteringsrente på 6,25% (6,50% - 0,25%)	544.900 t.kr.
Værdi ved diskonteringsrente på 6,75% (6,50% + 0,25%)	485.900 t.kr.

Værdiansættelse af ejendomme er baseret på skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mægleres vurdering fratrukket omkostninger til planlagte istandsættelsesarbejder er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2015.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Anparter	100.000	1,00	100.000	
	<b>100.000</b>		<b>100.000</b>	
		<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	
<b>4. Udskudt skat</b>				
Materielle anlægsaktiver		18.201.325	15.144.056	
Gældsforpligtelser		(22.849)	(90.009)	
		<b>18.178.476</b>	<b>15.054.047</b>	
	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	300.503.850	293.786.184
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300.503.850</b>	<b>293.786.184</b>

♥ Gæld til tilknyttede virksomheder - Indsæt beskrivelse af evt. særlige forhold.

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Heimstaden Danmark A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskatte selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 513.800.000 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån.

## 8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Heimstaden Danmark A/S, København, ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på denne.

## Noter

### 9. Koncernforhold

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

Fredensborg AS, Oslo

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

Heimstaden AB, Malmø