

Heimstaden FB Holding A/S

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

CVR-nr. 36 42 84 57

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

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

Lars Patrik Hall
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Heimstaden FB Holding 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

Jan Magnus Nordholm
Formand

Ivar Erik Tollefsen

Lars Patrik Hall

Til kapitalejeren i Heimstaden FB Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden FB Holding 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

Morten Schougaard Sørensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. 32129

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden FB Holding A/S c/o Heimstaden NPM A/S Store Kongensgade 40 F 1264 København K
	CVR-nr.: 36 42 84 57
	Stiftet: 1. november 2014
	Hjemsted: Købehavn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Magnus Nordholm, Formand Ivar Erik Tollefsen Lars Patrik Hall
Direktion	Lars Patrik Hall, Direktør
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths 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 et resultat på 32.703 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttotab	-1.461.097	-47.500
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	66.518.006	64.958.453
1 Andre finansielle indtægter	2.036.096	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-33.000.000	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.209.161	833.028
Resultat før skat	32.883.844	65.743.981
3 Skat af årets resultat	-180.679	-176.902
Årets resultat	32.703.165	65.567.079
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	63.652.445
Udbytte for regnskabsåret	0	9.400.000
Overføres til overført resultat	32.703.165	0
Disponeret fra overført resultat	0	-7.485.366
Disponeret i alt	32.703.165	65.567.079

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.489.768	24.051.888
Finansielle anlægsaktiver i alt	40.489.768	24.051.888
Anlægsaktiver i alt	40.489.768	24.051.888
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	135.920.896	0
Andre tilgodehavender	20.075	14.823.858
Tilgodehavender i alt	135.940.971	14.823.858
Likvide beholdninger	470.373	1.081.191
Omsætningsaktiver i alt	136.411.344	15.905.049
Aktiver i alt	176.901.112	39.956.937

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	76.000.000	500.000
Overført resultat	54.054.935	10.668.589
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	9.400.000
Egenkapital i alt	<u>130.054.935</u>	<u>20.568.589</u>
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter	0	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.313	22.498
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.997.711	17.542.996
Selskabsskat	180.679	1.822.853
Anden gæld	29.647.474	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.846.177</u>	<u>19.388.348</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>46.846.177</u>	<u>19.388.348</u>
Passiver i alt	<u>176.901.112</u>	<u>39.956.937</u>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6 **Eventualposter**

7 **Nærtstående parter**

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapi- tal</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	157.078.044	9.400.000	166.978.044
Korrektion som følge af ændret praksis	0	-135.726.274	0	-135.726.274
Kontant kapitaludvidelse	75.500.000	0	0	75.500.000
Udloddet udbytte	0	0	-9.400.000	-9.400.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	32.703.165	0	32.703.165
	<u>76.000.000</u>	<u>54.054.935</u>	<u>0</u>	<u>130.054.935</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	2.036.096	0
	<u>2.036.096</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	630.166	-552.443
Andre finansielle omkostninger	578.995	-280.585
	<u>1.209.161</u>	<u>-833.028</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	180.679	176.902
	<u>180.679</u>	<u>176.902</u>
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2017	24.051.888	24.051.888
Tilgang i årets løb	111.878.702	0
Udbytte som reducerer anskaffelsessum	-53.278.214	0
Afgang i årets løb	-9.162.608	0
Kostpris 31. december 2017	<u>73.489.768</u>	<u>24.051.888</u>
Årets nedskrivninger	-33.000.000	0
Nedskrivninger 31. december 2017	<u>-33.000.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>40.489.768</u>	<u>24.051.888</u>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet indestår personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagementer med kreditinstitutter.		
Selskabet indestår personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for visse tilknyttede virksomheders engagementer med kreditinstitutter.		

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark A/S, CVR-nr. 35852093 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

7. Nærtstående parter

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 FB Holding 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.

Der er fortaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Det har ikke været muligt at fremskaffe informationer til præcis måling af den akkumulerede virkning af den ændrede regnskabspraksis, i det at selskabets nye ejere ikke har historiske oplysninger om realiserede avancer ved salg af kapitalandele i dattervirksomheder.

Ledelsens har derfor lagt dattervirksomheders eksterne årsrapporter til grund for opgørelse af den akkumulerede virkning af den ændrede regnskabspraksis. Som følge heraf kan der være manglende sammenlignelighed med tidligere år samt usikkerhed med præsentationen af ændringen i anvendt regnskabspraksis.

Resultat for 2016 forøges med 6.213 t.kr. fra et overskud på 59.354 t.kr. til et overskud på 65.567 t.kr. Resultat for 2017 reduceres med 35.337 t.kr. fra et overskud på 68.040 t.kr. til et overskud på 32.703 t.kr.

Egenkapitalen pr. 31. december 2017 er samlet set reduceret med 171.063 t.kr. Reduktionen består af akkumuleret effekt pr. 1. januar 2016 med 141.939 t.kr., samt efterfølgende forøgelse og reduktion af egenkapital i henholdsvis 2016 og 2017 som følge af ændrede resultater jf. ovenfor.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab omfatter nettoomsætning, værdiregulering af investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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 regnskabskabsmæssig 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 balancedagenes 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.