

# Heimstaden FB Holding A/S

c/o Heimstaden NPM A/S, Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR-nr. 36 42 84 57

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.



---

Lars Patrik Hall  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 30. april 2019

**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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 regnskabsbrugere 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 30. april 2019

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Reedtz  
Statsaut. revisor  
mne24830



Morten Schougaard Sørensen  
Statsaut. revisor  
mne32129

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden FB Holding A/S c/o Heimstaden NPM A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 36 42 84 57
	Stiftet: 1. november 2014
	Hjemsted: Købehavn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Magnus Nordholm, Formand Ivar Erik Tollefsen Lars Patrik Hall
<b>Direktion</b>	Lars Patrik Hall, Direktør
<b>Revision</b>	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 -28 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

---

Note	2018	2017
<b>Bruttotab</b>	<b>-23.375</b>	<b>-1.461.097</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	66.518.006
2 Andre finansielle indtægter	0	2.036.096
Opskrivning af finansielle aktiver	0	-33.000.000
3 Øvrige finansielle omkostninger	-4.712	-1.209.161
<b>Resultat før skat</b>	<b>-28.087</b>	<b>32.883.844</b>
4 Skat af årets resultat	399	-180.679
<b>Årets resultat</b>	<b>-27.688</b>	<b>32.703.165</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	-27.688	32.703.165
Disponeret fra overført resultat	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-27.688</b>	<b>32.703.165</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.489.768	40.489.768
Finansielle anlægsaktiver i alt	40.489.768	40.489.768
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.489.768</b>	<b>40.489.768</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	106.104.434	135.920.896
Tilgodehavende selskabsskat	6.182	0
Andre tilgodehavender	20.074	20.075
Tilgodehavender i alt	106.130.690	135.940.971
Likvide beholdninger	492.324	470.373
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>106.623.014</b>	<b>136.411.344</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>147.112.782</b>	<b>176.901.112</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	76.000.000	76.000.000
Overført resultat	54.027.247	54.054.935
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>130.027.247</b>	<b>130.054.935</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.250	20.313
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.047.711	16.997.711
Selskabsskat	0	180.679
Anden gæld	7.574	29.647.474
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	17.085.535	46.846.177
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>17.085.535</b>	<b>46.846.177</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>147.112.782</b>	<b>176.901.112</b>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

8 Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resul- tat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2018	76.000.000	54.054.935	130.054.935
Årets overførte overskud eller underskud	0	-27.688	-27.688
	<b>76.000.000</b>	<b>54.027.247</b>	<b>130.027.247</b>

## Noter

---

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	0	2.036.096
	<u>0</u>	<u>2.036.096</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	630.166
Andre finansielle omkostninger	4.712	578.995
	<u>4.712</u>	<u>1.209.161</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-6.182	180.679
Regulering af tidligere års skat	5.783	0
	<u>-399</u>	<u>180.679</u>
<b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	73.489.768	24.051.888
Tilgang i årets løb	0	111.878.702
Udbytte som reducerer anskaffelsessum	0	-53.278.214
Afgang i årets løb	0	-9.162.608
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u>73.489.768</u>	<u>73.489.768</u>
Nedskrivninger 1. januar 2018	-33.000.000	0
Årets opskrivninger	0	-33.000.000
<b>Nedskrivninger 31. december 2018</b>	<u>-33.000.000</u>	<u>-33.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>40.489.768</u>	<u>40.489.768</u>

### 6. 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.

### 7. 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.

### 8. Nærtstående parter

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

[www.heimstaden.com/press/finansiella-rapporter/](http://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.

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

I henhold til årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

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.

### 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.

##### 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.

##### 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 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.