

Heimstaden Pilevang/Holbergparken Holding ApS

c/o Heimstaden NPM A/S, Store Kongensgade 40 F, 3., 1264 København K

CVR-nr. 36 69 14 76

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	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Heimstaden Pilevang/Holbergparken Holding ApS.

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 re-sultatet 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

Lars Patrik Hall

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Heimstaden Pilevang/Holbergparken Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Pilevang/Holbergparken Holding ApS 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 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 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 Pilevang/Holbergparken Holding ApS c/o Heimstaden NPM A/S Store Kongensgade 40 F, 3. 1264 København K
	CVR-nr.: 36 69 14 76
	Stiftet: 19. marts 2015
	Hjemsted: Købehavn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Magnus Nordholm, Formand 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.

Investeringer i fast ejendom foretages som kapitalejer i Heimstaden Pilevangen 1 ApS og Heimstaden Holbergparken ApS, som ejer og udlejer ejerlejligheder i ejendommen beliggende i Aarhus og omegn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør et overskud på 25.303 t.kr., hvilket er som forventet.

Selskabet forventer at reetablere kapitalgrundlaget via udlodning af udbytte fra dattervirksomheder i de kommende år. Selskabet har fået tilsagn fra ejerkredsen om, at denne vil stille den nødvendige likviditet til rådighed til at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder, frem til 31. december 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
Bruttotab	-44.063	-18.898
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	25.400.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	214.060	517.080
Andre finansielle indtægter	375.987	181.289
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	41.687
Øvrige finansielle omkostninger	-670.616	-764.977
Resultat før skat	25.275.368	-43.819
2 Skat af årets resultat	27.420	18.811
Årets resultat	25.302.788	-25.008
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	25.400.000	0
Disponeret fra overført resultat	-97.212	-25.008
Disponeret i alt	25.302.788	-25.008

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	4.237.827	880.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	500.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.237.827</u>	<u>1.380.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.237.827</u>	<u>1.380.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	353.150	12.778.503
	Udsudte skatteaktiver	49.415	26.464
	Tilgodehavende selskabsskat	4.469	0
	Andre tilgodehavender	0	18.328.252
	Periodeafgrænsningsposter	0	10.389
	Tilgodehavender i alt	<u>407.034</u>	<u>31.143.608</u>
	Likvide beholdninger	<u>398.266</u>	<u>2.024.389</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>805.300</u>	<u>33.167.997</u>
	Aktiver i alt	<u>5.043.127</u>	<u>34.547.997</u>

Balance 31. december

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	-239.791	-142.579
Egenkapital i alt	-159.791	-62.579
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.313	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.182.605	6.728.592
Anden gæld	0	27.881.984
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.202.918	34.610.576
Gældsforpligtelser i alt	5.202.918	34.610.576
Passiver i alt	5.043.127	34.547.997
1 Kapitalgrundlag		
4 Eventualposter		
5 Koncernforhold		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapi- tal kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	2.695.081	2.775.081
Korrektion som følge af ændret praksis	0	-2.837.660	-2.837.660
Årets overførte overskud eller underskud	0	-97.212	-97.212
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	25.400.000	25.400.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-25.400.000	-25.400.000
	80.000	-239.791	-159.791

Noter

	2017 kr.	2016 kr.
1. Kapitalgrundlag		
Selskabet forventer at reetablere kapitalgrundlaget via udlodning af udbytte fra dattervirksomheder i de kommende år. Selskabet har fået tilsagn fra ejerkredsen om, at denne vil stille den nødvendige likviditet til rådighed til at selskabet kan indfri sine forpligtelser i takt med de forfalder, frem til 31. december 2018.		
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-4.469	0
Årets regulering af udskudt skat	-22.951	-18.811
	<u>-27.420</u>	<u>-18.811</u>
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2017	880.000	1.380.000
Tilgang i årets løb	3.357.827	0
Afgang i årets løb	0	-500.000
Kostpris 31. december 2017	<u>4.237.827</u>	<u>880.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>4.237.827</u>	<u>880.000</u>
4. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark A/S, CVR-nr. 35852093 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
5. Koncernforhold		
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 Pilevang/Holbergparken Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 2016 reduceres med 52.572 t.kr. fra et overskud på 52.547 t.kr. til et underskud på 25 t.kr. Resultat for 2017 øges med 17.121 t.kr. fra et overskud på 8.182 t.kr. til et overskud på 25.303 t.kr.

Egenkapitalen pr. 31. december 2017 er samlet set reduceret med 35.451 t.kr. Reduktionen består af akkumuleret effekt pr. 1. januar 2016 med 0 t.kr., samt efterfølgende reduktion af egenkapital i 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som minimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden, behandles som en reduktion i kostprisen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.