

# Heimstaden Aarhus Residential Propco K/S

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Børglumvej 13, 8240 Risskov

CVR-nr. 37 15 49 70

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

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



---

Lars Patrik Hall  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Heimstaden Aarhus Residential Propco K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 25. april 2018

**Direktion**



Heimstaden Aarhus Residential Komplementarselskab ApS  
v/Direktør Lars Patrik Hall

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Heimstaden Aarhus Residential Propco K/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Aarhus Residential Propco K/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 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 Aarhus Residential Propco K/S  
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Børglumvej 13  
8240 Risskov

CVR-nr.: 37 15 49 70  
Stiftet: 14. oktober 2015  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Heimstaden Aarhus Residential Komplementarselskab ApS, v/Direktør  
Lars Patrik Hall

### Komplementar

Heimstaden Aarhus Residential Komplementarselskab ApS

### 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 34.738 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

---

<u>Note</u>	1/1 2017 - 31/12 2017 kr.	14/10 2015 - 31/12 2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>40.085.394</b>	<b>38.949.198</b>
Andre finansielle indtægter	0	4.617
1 Øvrige finansielle omkostninger	-5.347.135	-4.396.260
<b>Resultat før skat</b>	<b>34.738.259</b>	<b>34.557.555</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>34.738.259</b>	<b>34.557.555</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	34.738.259	34.557.555
<b>Disponeret i alt</b>	<b>34.738.259</b>	<b>34.557.555</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	208.193.184	175.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>208.193.184</u>	<u>175.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>208.193.184</u></b>	<b><u>175.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos lejere	137.351	43.294
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.222.459	0
Andre tilgodehavender	6.500.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>28.859.810</u>	<u>43.294</u>
Likvide beholdninger	<u>2.985.698</u>	<u>6.204.451</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>31.845.508</u></b>	<b><u>6.247.745</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>240.038.692</u></b>	<b><u>181.247.745</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Stamkapital	6.042.210	6.042.210
	Overført resultat	69.295.814	34.557.555
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>75.338.024</b>	<b>40.599.765</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
4	Ansvarlig lånekapital	0	21.096.700
5	Gæld til realkreditinstitutter	135.928.000	110.108.814
	Deposita fra lejere	2.348.782	2.488.770
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	138.276.782	133.694.284
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	308.588	342.420
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	386.071	490.303
	Gæld til tilknyttede virksomheder	25.558.464	5.748.339
	Anden gæld	170.763	361.805
	Periodeafgrænsningsposter	0	10.829
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.423.886	6.953.696
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>164.700.668</b>	<b>140.647.980</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>240.038.692</b>	<b>181.247.745</b>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		
8	Koncernforhold		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Stamkapital</u> kr.	<u>Overført resultat</u> kr.	<u>I alt</u> kr.
Egenkapital 1. januar 2017	6.042.210	34.557.555	40.599.765
Årets overførte overskud eller underskud	0	34.738.259	34.738.259
	<b>6.042.210</b>	<b>69.295.814</b>	<b>75.338.024</b>

## Noter

---

	1/1 2017 - 31/12 2017 kr.	14/10 2015 - 31/12 2016 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	271.736	1.298.336
Andre finansielle omkostninger	5.075.399	3.097.924
	<u>5.347.135</u>	<u>4.396.260</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	145.530.213	145.530.213
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<u>145.530.213</u>	<u>145.530.213</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	29.469.787	0
Årets regulering til dagsværdi	33.193.184	29.469.787
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<u>62.662.971</u>	<u>29.469.787</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u>208.193.184</u>	<u>175.000.000</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på en ekstern mæglers vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme.

### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Diskonteringsrenten: 7,00 - 7,25 %

Inflation: 2 %

Tomgangsprocent: 0 %

### Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Værdiansættelse af ejendommene er baseret på et skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mæglers vurdering er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2017.

### 3. Stamkapital

Hele stamkapitalen er indbetalt.

## Noter

---

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>4. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital	0	21.096.700
	<u>0</u>	<u>21.096.700</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	135.928.000	110.108.814
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>135.928.000</u>	<u>110.108.814</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	110.108.814
	<u>0</u>	<u>110.108.814</u>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 135.928 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 208.193 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet nogen eventualforpligtelser.

## 8. Koncernforhold

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 Aarhus Residential Propco K/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.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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. Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

### Skat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i selskabets årsrapport da selskabet er transparent i skattemæssig henseende. Skattebyrden påhviler således den enkelte kommanditist.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens § 38, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udlodning

Foretagne udlodninger til kommanditisterne i regnskabsårets løb vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.