

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 2018

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



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 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. april 2019

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 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, 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

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 2.235 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>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	6.293.749	7.094.523
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.654.766	32.990.871
Resultat før finansielle poster	3.638.983	40.085.394
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.404.021	-5.347.135
Resultat før skat	2.234.962	34.738.259
Årets resultat	2.234.962	34.738.259
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.234.962	34.738.259
Disponeret i alt	2.234.962	34.738.259

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>207.028.171</u>	<u>208.193.184</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>207.028.171</u>	<u>208.193.184</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>207.028.171</u>	<u>208.193.184</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos lejere	2.731	137.351
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.754.994	22.222.459
	Andre tilgodehavender	<u>1.724</u>	<u>6.500.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.759.449</u>	<u>28.859.810</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.334.520</u>	<u>2.985.698</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.093.969</u>	<u>31.845.508</u>
	Aktiver i alt	<u>217.122.140</u>	<u>240.038.692</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	6.042.210	6.042.210
Overført resultat	71.530.776	69.295.814
Egenkapital i alt	77.572.986	75.338.024
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	135.632.911	135.928.000
Deposita fra lejere	2.795.605	2.348.782
Langfristede gældsforpligtelser i alt	138.428.516	138.276.782
Modtagne forudbetalinger fra lejere	552.010	308.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser	547.652	386.071
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	25.558.464
Anden gæld	20.976	170.763
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.120.638	26.423.886
Gældsforpligtelser i alt	139.549.154	164.700.668
Passiver i alt	217.122.140	240.038.692
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	6.042.210	69.295.814	75.338.024
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.234.962	2.234.962
	6.042.210	71.530.776	77.572.986

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

	2018 kr.	2017 kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	271.736
Andre finansielle omkostninger	1.404.021	5.075.399
	1.404.021	5.347.135
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	145.530.213	145.530.213
Tilgang i årets løb	1.489.753	0
Kostpris 31. december 2018	147.019.966	145.530.213
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	62.662.971	29.469.787
Årets regulering til dagsværdi	-2.654.766	33.193.184
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	60.008.205	62.662.971
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	207.028.171	208.193.184

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: 6,33 - 6,74%

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 2018.

Noter

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	135.632.911	135.928.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>135.632.911</u>	<u>135.928.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 135.633 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 207.028 t.kr.

Selskabet indestår personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstituttet.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet nogen eventualforpligtelser.

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 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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..

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettorealiseringsværdi.