

# Heimstaden Borresøvej ApS

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

CVR-nr. 37 19 97 96

## Årsrapport

**1. juli 2017 - 31. december 2018**

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



---

Lars Patrik Hall  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2017 - 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. juli 2017 - 31. december 2018 for Heimstaden Borresøvej 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. april 2019

**Direktion**

Lars Patrik Hall  
Direktør

**Bestyrelse**

Jan Magnus Nordholm  
Formand

Lars Patrik Hall

### Til kapitalejeren i Heimstaden Borresøvej ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Borresøvej ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 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. juli 2017 - 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 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 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 Borresøvej ApS  
c/o CEJ Ejendomsadministration A/S  
Børglumvej 13  
8240 Risskov

CVR-nr.: 37 19 97 96  
Stiftet: 3. november 2015  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december, omlægningsår  
1. juli 2017 - 31. december 2018

### 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 køb, opførelse og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udgør 11.140 t.kr., hvilket er som forventet.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Der henvises til side 13 i beskrivelse af ændring af anvendt regnskabspraksis vedrørende indregning af ejendomme/ejendomme under opførelse, som investeringsejendomme istedet for varelager.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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



## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2017 - 31/12 2018	1/7 2016 - 30/6 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.563.425</b>	<b>-74.821</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.406.635	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>14.970.060</b>	<b>-74.821</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-687.394	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>14.282.666</b>	<b>-74.821</b>
3 Skat af årets resultat	-3.142.187	0
<b>Årets resultat</b>	<b>11.140.479</b>	<b>-74.821</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	11.140.479	0
Disponeret fra overført resultat	0	-74.821
<b>Disponeret i alt</b>	<b>11.140.479</b>	<b>-74.821</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	85.696.275	43.979.830
Materielle anlægsaktiver i alt	85.696.275	43.979.830
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>85.696.275</b>	<b>43.979.830</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	4.531.383
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	366.017
Andre tilgodehavender	109.248	710.574
Tilgodehavender i alt	109.248	5.607.974
Likvide beholdninger	843.148	9.369.479
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>952.396</b>	<b>14.977.453</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>86.648.671</b>	<b>58.957.283</b>

## Balance

<b>Passiver</b>		
Note	31/12 2018	30/6 2017
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	10.991.383	-149.096
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.041.383</b>	<b>-99.096</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelse til udskudt skat	3.074.768	345.308
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.074.768</b>	<b>345.308</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	55.518.897	5.000.000
Kreditinstitutter i øvrigt	5.510.526	0
Deposita	1.036.770	351.428
Langfristede gældsforpligtelser i alt	62.066.193	5.351.428
Kortfristet del af langfristet gæld	0	41.920.678
Modtagne forudbetalinger fra kunder	345.590	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	163.715	10.730.746
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.143.298	708.219
Selskabsskat	412.726	0
Anden gæld	6.400.998	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.466.327	53.359.643
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>72.532.520</b>	<b>58.711.071</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>86.648.671</b>	<b>58.957.283</b>
6 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7 <b>Eventualposter</b>		
8 <b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	50.000	-149.096	-99.096
Årets overførte overskud eller underskud	0	11.140.479	11.140.479
	<b>50.000</b>	<b>10.991.383</b>	<b>11.041.383</b>

## Noter

---

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

1/7 2017 - 31/12 2018	1/7 2016 - 30/6 2017
--------------------------	-------------------------

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

687.394	0
<b>687.394</b>	<b>0</b>

### 3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

412.727	0
---------	---

Årets regulering af udskudt skat

2.729.460	0
-----------	---

<b>3.142.187</b>	<b>0</b>
------------------	----------

### 4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. juli 2017

43.979.830	11.787.440
------------	------------

Tilgang i årets løb

29.309.810	32.192.390
------------	------------

**Kostpris 31. december 2018**

<b>73.289.640</b>	<b>43.979.830</b>
-------------------	-------------------

Årets regulering til dagsværdi

12.406.635	0
------------	---

**Regulering til dagsværdi 31. december 2018**

<b>12.406.635</b>	<b>0</b>
-------------------	----------

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018**

<b>85.696.275</b>	<b>43.979.830</b>
-------------------	-------------------

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

#### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Diskonteringsrente: 6,18 %

Inflation: 2 %

Tomgangsprocent: 0 %

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

#### 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 ejendommens værdi pr. 31. december 2018.

	<u>31/12 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	55.518.897	5.000.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b><u>55.518.897</u></b>	<b><u>5.000.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 55.519 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 85.696 t.kr.

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 administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte 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 Borresøvej 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.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Som følge af ændret regnskabsår udgør regnskabsåret 18 måneder mod 12 måneder i sammenligningsårets drift.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2017 valgt at indregne ejendomme under opførelse som investeringsejendomme i stedet for varelager, idet dette anses for en mere retvisende præsentation med udgangspunkt i selskabets formål med investeringsejendomme.

Ejendommen er færdiggjort i regnskabsåret og selskabet har vurderet at hele værdireguleringen henhører til regnskabsåret 2017/2018.

Investeringsejendommene i balancen forøges med 12.407 t.kr. pr. 31/12 2018. Resultatet for 2017/2018 forøges med 9.677 t.kr. efter skat (12.407 t.kr. før skat) fra et overskud på 1.463 t.kr. til et overskud på 11.140 t.kr. efter skat.

Egenkapitalen pr. 31/12 2018 er forøget med 12.407 t.kr. før skat og 9.677 t.kr. efter skat, som følge af den ændret regnskabspraksis.

Fordelingen af værdireguleringer mellem 2016/2017 og 2017/2018 er behæftet med skøn.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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 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 skattepligtige 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 regnskabsmæssig 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.

Ændringen har ikke givet anledning til øvrige reguleringer, herunder resultat og egenkapital i sammenligningstillene.