

# Heimstaden Havnehuset Horsens ApS

Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR-nr. 38 10 72 91

## Årsrapport

**1. oktober 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. oktober 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. oktober 2017 - 31. december 2018 for Heimstaden Havnehuset Horsens 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. oktober 2017 - 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

Lars Patrik Hall

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Heimstaden Havnehuset Horsens ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Havnehuset Horsens ApS for regnskabsåret 1. oktober 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. oktober 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 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

## Selskabsoplysninger

---

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Heimstaden Havnehuset Horsens ApS<br>Sankt Petri Passage 5, 3. th.<br>1165 København K           |
|                   | CVR-nr.: 38 10 72 91   |
|                   | Stiftet: 4. oktober 2016   |
|                   | Hjemsted: København  |
|                   | Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 31. december 2018   |
| <b>Bestyrelse</b> | Jan Magnus Nordholm, Formand<br>Lars Patrik Hall   |
| <b>Direktion</b>  | Lars Patrik Hall, Direktør   |
| <b>Revision</b>   | Ernst & Young<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Osvald Helmuths Vej 4<br>2000 Frederiksberg |

## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, udvikle og sælge eller udleje fast ejendom.

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

Selskabets resultat udgør 39.507 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>                              | 1/10 2017<br>- 31/12 2018 | 4/10 2016<br>- 30/9 2017 |
|--|---------------------------|--------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                         | <b>-35.591</b>            | <b>-27.670</b>           |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 50.841.346                | 0                        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>50.805.755</b>         | <b>-27.670</b>           |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -155.320                  | 0                        |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>50.650.435</b>         | <b>-27.670</b>           |
| 2 Skat af årets resultat                 | -11.143.096               | 6.087                    |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>39.507.339</b>         | <b>-21.583</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                           |                          |
| Overføres til overført resultat          | 39.507.339                | 0                        |
| Disponeret fra overført resultat         | 0                         | -21.583                  |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>39.507.339</b>         | <b>-21.583</b>           |

## Balance

---

| <b>Aktiver</b>                 |                   |                  |
|--------------------------------|-------------------|------------------|
| Note                           | 31/12 2018        | 30/9 2017        |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                   |                  |
| 3 Investeringsejendomme        | 88.674.482        | 7.500.000        |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 88.674.482        | 7.500.000        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b>88.674.482</b> | <b>7.500.000</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                   |                  |
| Udskudte skatteaktiver         | 0                 | 6.087            |
| Andre tilgodehavender          | 7.631.455         | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter      | 5.000             | 0                |
| Tilgodehavender i alt          | 7.636.455         | 6.087            |
| Likvide beholdninger           | 50.000            | 27.330           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b>7.686.455</b>  | <b>33.417</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b>96.360.937</b> | <b>7.533.417</b> |

## Balance

---

| <b>Passiver</b>                          |                   |                  |
|--|-------------------|------------------|
| Note                                     | 31/12 2018        | 30/9 2017        |
| <b>Egenkapital</b>                       |                   |                  |
| Virksomhedskapital                       | 50.000            | 50.000           |
| Overført resultat                        | 85.125.757        | -21.583          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>85.175.757</b> | <b>28.417</b>    |
| <br>                                     |                   |                  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                   |                  |
| Hensættelse til udskudt skat             | 11.185.096        | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>11.185.096</b> | <b>0</b>         |
| <br>                                     |                   |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                   |                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0                 | 7.505.000        |
| Selskabsskat                             | 84                | 0                |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 84                | 7.505.000        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>84</b>         | <b>7.505.000</b> |
| <br>                                     |                   |                  |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>96.360.937</b> | <b>7.533.417</b> |

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

6 Nærtstående parter

## Egenkapitaloppgørelse

---

|  | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført resul-<br/>tat</b> | <b>I alt</b>      |
|--|---------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2017              | 50.000                          | -21.583                        | 28.417            |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                               | 39.507.339                     | 39.507.339        |
| Koncerntilskud                           | 0                               | 45.640.001                     | 45.640.001        |
|  | <b>50.000</b>                   | <b>85.125.757</b>              | <b>85.175.757</b> |

## Noter

---

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

|   | 1/10 2017<br>- 31/12 2018 | 4/10 2016<br>- 30/9 2017 |
|---|---------------------------|--------------------------|
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                  |                           |                          |
| Skat af årets resultat                            | -42.000                   | 0                        |
| Årets regulering af udskudt skat                  | <u>11.185.096</u>         | <u>-6.087</u>            |
|   | <b><u>11.143.096</u></b>  | <b><u>-6.087</u></b>     |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                   |                           |                          |
| Kostpris 1. oktober 2017                          | 7.500.000                 | 0                        |
| Tilgang i årets løb                               | <u>30.333.136</u>         | <u>7.500.000</u>         |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                 | <b><u>37.833.136</u></b>  | <b><u>7.500.000</u></b>  |
| Årets regulering til dagsværdi                    | <u>50.841.346</u>         | <u>0</u>                 |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b> | <b><u>50.841.346</u></b>  | <b><u>0</u></b>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>    | <b><u>88.674.482</u></b>  | <b><u>7.500.000</u></b>  |

Selskabets ejendom under opførelse er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat på baggrund af indholdet i overdragelsesaftale af selskabet til uafhængig køber i september 2018 samt afholdte byggeomkostninger i henhold til studeopgørelse på balancetidspunktet.

Det er ledelsens overbevisning at den aftalte pris for ejendommene jf. overdragelsesaftalen med tillæg af afholdte byggeomkostninger er det bedste skøn over dagsværdien pr. 31. december 2018.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en bindende totalentreprisekontrakt med RHB Entreprise ApS om opførelse af 94 lejligheder og tilhørende parkeringskælder. Den samlede entreprisum udgør 164.676 t.kr.

#### 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.

### 6. 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 Havnehuset Horsens 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 15 måneder mod 12 måneder i sammenligningsårets drift.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle anlægsaktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 55, stk. 2, er der ikke opgjort en dagsværdi for den opgjorte grund, nu investeringsejendom pr. 30. september 2017. Den oprindeligt indregnede kostpris anses for værende udtryk for ejendommens værdi pr. 30. september 2017.

Andre tilgodehavender er i sammenligningstallene reduceret med 1,5 mio. kr., og investeringsejendomme er øget med tilsvarende 1,5 mio. kr. Baggrunden for reguleringen er, at moms relateret til køb af byggegrund ikke er afløftet og anses som tillæg til kostpris ved køb af grunden.

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

## 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.

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 kunne anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.