

# Heimstaden Hostrups Have ApS


c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5, 1613 København V

CVR-nr. 38 48 95 34

## Årsrapport

9. marts - 31. december 2017

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



---

Lars Patrik Hall  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 9. marts - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 9. marts - 31. december 2017 for Heimstaden Hostrups Have 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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. marts - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, 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 Hostrups Have ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Hostrups Have ApS for regnskabsåret 9. marts - 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 9. marts - 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 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 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

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden Hostrups Have ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
	CVR-nr.: 38 48 95 34
	Stiftet: 9. marts 2017
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 9. marts - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Magnus Nordholm, Formand Lars Patrik Hall
<b>Direktion</b>	Lars Patrik Hall, Direktør
<b>Revision</b>	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg



## Hovedtal og nøgletal

---

	2017 <u>t.kr.</u>
<b>Resultatopgørelse:</b>	
Bruttofortjeneste	123.765
Finansielle poster, netto	-1.513
Årets resultat	95.357
<b>Balance:</b>	
Balancesum	1.821.359
Investeringer i materielle anlægsaktiver	1.689.736
Egenkapital	845.147
<b>Nøgletal i %:</b>	
Likviditetsgrad	70,0
Soliditetsgrad	46,4
Egenkapitalforrentning	22,6

Hoved- og nøgletal er beregnet som angivet nedenfor.

<b>Likviditetsgrad</b>	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalforrentning</b>	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$



## 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.

### Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været usikkerhed med indregning og måling ud over hvad der på naturligvis følger af skønnede dagsværdimålinger af investeringsejendomme. Der henvises til omtale heraf i note 3 i årsregnskabet under overskriften "Væsentlige regnskabsmæssige skøn".

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 95.357 t.kr., hvilket er som forventet.

### Særlige risici

Driftsmæssige risici:

Selskabet er eksponeret overfor den generelle udvikling på ejendomsmarkedet. Værdiændringer på investeringsejendomme påvirker selskabets resultat og egenkapital.

Finansielle risici:

Selskabet er yderligere eksponeret overfor udviklingen på rentemarkedet. Stigninger og fald i renteniveau påvirker resultat, pengestrømme og egenkapital.

### Den forventede udvikling

Der forventes positive driftsresultater og positive værdiregulering af investeringsejendomme for regnskabsåret 2018.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	9/3 - 31/12 2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>123.765.195</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.512.860</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>122.252.335</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-26.895.514</u>
2 <b>Årets resultat</b>	<b><u>95.356.821</u></b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>		31/12 2017
<u>Note</u>		kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
3	Investeringsejendomme	<u>1.804.235.731</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.804.235.731</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.804.235.731</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavende hos lejere	186.053
	Andre tilgodehavender	7.406.789
4	Periodeafgrænsningsposter	<u>625.464</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.218.306</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.904.747</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.123.053</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.821.358.784</u></b>

## Balance

---

	31/12 2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
Overført resultat	845.097.060
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>845.147.060</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
5 Hensættelse til udskudt skat	26.873.912
6 Andre hensatte forpligtelser	1.574.760
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>28.448.672</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
7 Gæld til realkreditinstitutter	921.598.885
Deposita	1.709.368
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>923.308.253</u>
Gældsforpligtelser	2.326.466
Gæld til pengeinstitutter	850.556
Modtagne forudbetalinger fra lejere	643.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.965.942
Gæld til tilknyttede virksomheder	16.039.376
Selskabsskat	21.602
Anden gæld	607.295
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.454.799</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>947.763.052</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.821.358.784</u></b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>9 Eventualposter</b>	
<b>10 Koncernforhold</b>	

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapi- tal kr.	Øvrige reserver kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 9. marts 2017	50.000	0	0	50.000
Henlagt af årets resultat	0	0	95.356.821	95.356.821
Koncerntilskud	0	0	749.740.239	749.740.239
	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>845.097.060</b>	<b>845.147.060</b>

## Noter

---

	9/3 - 31/12 2017 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat	21.602
Årets regulering af udskudt skat	<u>26.873.912</u>
	<u><b>26.895.514</b></u>
<b>2. Forslag til resultatdisponering</b>	
Overføres til overført resultat	<u>95.356.821</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>95.356.821</b></u>

## Noter

---

31/12 2017  
kr.

### 3. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	1.689.735.545
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>1.689.735.545</b>
Årets regulering til dagsværdi	114.500.186
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>114.500.186</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>1.804.235.731</b>

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:

Diskonteringsrente: 5,81 %

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.

### 4. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter består af forudbetalt ejendomsforsikring.

### 5. Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat af årets resultat	26.873.912
	<b>26.873.912</b>



## Noter

---

31/12 2017  
kr.

### 6. Andre hensatte forpligtelser

Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	1.574.760
	<u>1.574.760</u>

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse jf. LL § 22.

### 7. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	923.925.351
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.326.466</u>
	<u>921.598.885</u>

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>916.546.889</u>
---	--------------------

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 923.925 t.kr., er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.804.236 t.kr.

### 9. Eventualposter

#### 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 sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

### 10. 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 Hostrups Have ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Det er selskabets første regnskabsår og regnskabsåret omfatter 10 måneder.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Heimstaden AB.

## 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, 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 tillagt transaktionsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Koncerntilskud

Modtagne koncerntilskud fra virksomhedsdeltagere indregnes i særskilt post på egenkapitalen.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabskabsmæssig 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.

#### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forpligtelse til indvendig vedligeholdelse svarende til summen af lejernes saldi på de individuelle vedligeholdelseskonti jf. LL §22.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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