

Heimstaden Ringertoften ApS

c/o CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahls­gade 5, 1., 1613 København V

CVR-nr. 39 00 73 71

Årsrapport

12. 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>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 12. oktober 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 12. oktober 2017 - 31. december 2018 for Heimstaden Ringertoften 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 12. 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 V, den 30. april 2019

Direktion



Lars Patrik Hall
Direktør

Bestyrelse



Jan Magnus Nordholm
Formand



Lars Patrik Hall

Til kapitalejeren i Heimstaden Ringertoften ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Ringertoften ApS for regnskabsåret 12. 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 12. 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

Selskabet	Heimstaden Ringertoften ApS c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5, 1. 1613 København V
	CVR-nr.: 39 00 73 71
	Stiftet: 12. oktober 2017
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 12. oktober - 31. december
Bestyrelse	Jan Magnus Nordholm, Formand Lars Patrik Hall
Direktion	Lars Patrik Hall, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg

Hovedtal og nøgletal

	<u>2017/18</u> t.kr.
Resultatopgørelse:	
Bruttofortjeneste	2.300
Finansielle poster, netto	-804
Årets resultat	76.768
Balance:	
Balancesum	596.300
Investeringer i materielle anlægsaktiver	492.754
Egenkapital	243.218
Nøgletal i %:	
Likviditetsgrad	71,0
Soliditetsgrad	40,8
Egenkapitalforrentning	63,1

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

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

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 76.768 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 ydeligere 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 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	12/10 2017 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste	2.299.808
Værdiregulering af investeringsejendomme	96.924.942
Resultat før finansielle poster	99.224.750
Andre finansielle indtægter	42.163
Øvrige finansielle omkostninger	-846.212
Resultat før skat	98.420.701
2 Skat af årets resultat	-21.652.548
3 Årets resultat	76.768.153

Balance

Aktiver	
<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>
Anlægsaktiver	
4 Investeringsejendomme	589.678.752
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>589.678.752</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>589.678.752</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavende selskabsskat	212.762
Andre tilgodehavender	2.980.963
5 Periodeafgrænsningsposter	9.188
Tilgodehavender i alt	<u>3.202.913</u>
Likvide beholdninger	<u>3.417.889</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.620.802</u>
Aktiver i alt	<u>596.299.554</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>
Passiver	
Egenkapital	
	Virksomhedskapital 50.000
	Overført resultat 243.168.153
	Egenkapital i alt 243.218.153
Hensatte forpligtelser	
6	Hensættelser til udskudt skat 21.865.310
7	Andre hensatte forpligtelser 1.694.094
	Hensatte forpligtelser i alt 23.559.404
Gældsforpligtelser	
8	Gæld til realkreditinstitutter 318.007.041
	Deposita 2.195.674
	Langfristede gældsforpligtelser i alt 320.202.715
	Kortfristet del af langfristet gæld 605.648
	Leverandører af varer og tjenesteydelser 2.446.933
	Gæld til tilknyttede virksomheder 3.972.601
	Anden gæld 1.056.323
9	Periodeafgrænsningsposter 1.237.777
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt 9.319.282
	Gældsforpligtelser i alt 329.521.997
	Passiver i alt 596.299.554
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11	Eventualposter
12	Nærtstående parter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 12. oktober 2017	50.000	0	50.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	76.768.153	76.768.153
Koncerntilskud	0	166.400.000	166.400.000
	50.000	243.168.153	243.218.153

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

12/10 2017
- 31/12 2018

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

-212.762

Årets regulering af udskudt skat

21.865.310

21.652.548

3. Forslag til resultatdisponering

Overføres til overført resultat

76.768.153

Disponeret i alt

76.768.153

4. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb

492.753.810

Kostpris 31. december 2018

492.753.810

Årets regulering til dagsværdi

96.924.942

Regulering til dagsværdi 31. december 2018

96.924.942

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018

589.678.752

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:

Diskonteringsrenten: 3,48 %

Inflation: 2 %

Tomgangsprocent: 0 %

Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Værdiansættelse af ejendomme 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 mægleres vurdering er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 31. december 2018.

Noter

5. Periodeafgrænsningsposter	
Forudbetalte omkostninger	9.188
	<u>9.188</u>
6. Hensættelser til udskudt skat	
Udskudt skat af årets resultat	21.865.310
	<u>21.865.310</u>
7. Andre hensatte forpligtelser	
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	1.694.094
	<u>1.694.094</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter	
Gæld til realkreditinstitutter i alt	318.612.689
Heraf forfalder inden for 1 år	-605.648
	<u>318.007.041</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>315.584.449</u>
9. Periodeafgrænsningsposter	
Forudbetalt husleje	1.237.777
	<u>1.237.777</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 318.641 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 589.679 t.kr.

11. 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 sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

12. 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 Ringertoften ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Det er selskabets første regnskabsår.

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.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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 tillagt transaktionsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til årsregnskabsloven §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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 nettorealisationseværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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