
Heimstaden Nordic Living K/S

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

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 36 04 57 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på kommanditselskabets ordinære generalforsamling den 24/5 2019

Lars Patrik Hall
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Heimstaden Nordic Living K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2019

Direktion

Lars Patrick Hall

Bestyrelse

Jan Magnus Nordholm

Lars Patrick Hall

Helge Krogsbøl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Heimstaden Nordic Living K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Nordic Living K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 kommanditselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af kommanditselskabets 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". Vi er uafhængige af kommanditselskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet, 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabets 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 kommanditselskabet 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.

Frederiksberg, den 30. april 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsautoriseret revisor

mne24830

Selskabsoplysninger

Kommanditselskabet

Heimstaden Nordic Living K/S
Sankt Petri Passage 5, 3. th.
1165 København K

CVR-nr.: 36 04 57 28

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 26. juni 2014

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Jan Magnus Nordholm
Lars Patrick Hall
Helge Krogsbøl

Direktion

Lars Patrick Hall

Revision

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttotab		-2.136.283	-2.501.447
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		10.000.000	45.000.000
Finansielle indtægter	2	11.073.115	15.484.029
Finansielle omkostninger	3	-1.404.347	-5.494.636
Årets resultat		17.532.485	52.487.946

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte		22.000.000	79.000.000
Overført resultat		-4.467.515	-26.512.054
		17.532.485	52.487.946

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	403.522.470	403.522.470
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	136.382.130
Finansielle anlægsaktiver		403.522.470	539.904.600
Anlægsaktiver		403.522.470	539.904.600
Andre tilgodehavender		3.029	458
Tilgodehavender		3.029	458
Likvide beholdninger		100.585.503	3.628.747
Omsætningsaktiver		100.588.532	3.629.205
Aktiver		504.111.002	543.533.805

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		310.000.000	310.000.000
Overført resultat		185.519.591	189.987.106
Egenkapital		495.519.591	499.987.106
Anden gæld		0	5.660.912
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	5.660.912
Kreditinstitutter		0	36.075.055
Leverandører af varer og tjenesteydelser		288.269	218.226
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.303.142	681.218
Anden gæld	5	0	911.288
Kortfristede gældsforpligtelser		8.591.411	37.885.787
Gældsforpligtelser		8.591.411	43.546.699
Passiver		504.111.002	543.533.805
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
2018			
Egenkapital 1. januar	310.000.000	189.987.106	499.987.106
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-22.000.000	-22.000.000
Årets resultat	0	17.532.485	17.532.485
Egenkapital 31. december	<u>310.000.000</u>	<u>185.519.591</u>	<u>495.519.591</u>
2017			
Egenkapital 1. januar	310.000.000	137.811.481	447.811.481
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	75.885.875	75.885.875
Korrigeret egenkapital 1. januar	310.000.000	213.697.356	523.697.356
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-79.000.000	-79.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	10.164.259	10.164.259
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-6.572.202	-6.572.202
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-790.253	-790.253
Årets resultat	0	52.487.946	52.487.946
Egenkapital 31. december	<u>310.000.000</u>	<u>189.987.106</u>	<u>499.987.106</u>

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling, herunder køb og salg af fast ejendom, enten direkte eller via datterselskaber samt anden virksomhed, som efter komplementarens skøn er forbundet hermed.

	2018 DKK	2017 DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	10.391.897	15.484.029
Andre finansielle indtægter	681.218	0
	11.073.115	15.484.029

3 Sikring af pengestrømme

Sikring af pengestrømme indregnet under egenkapitalen

Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter

Netto

0	6.572.202
0	6.572.202

Sikringsinstrumentet er indfriet i 2018

4 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar

Regnskabsmæssig værdi 31. december

403.522.470	403.522.470
403.522.470	403.522.470

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Heimstaden P/S Amerika					
Plads 34-36, København	København	DKK 5.200.000	100%	11.350.199	3.832.936
Heimstaden Baunebo P/S	København	DKK 1.600.000	100%	18.162.200	9.917.040
Heimstaden Isbjerg P/S	København	DKK 1.600.000	100%	55.895.834	19.233.667
Heimstaden Kanalfronten P/S	København	DKK 510.250	100%	81.008.983	4.213.375
Heimstaden Søparken P/S	København	DKK 1.500.000	100%	30.631.070	9.365.264
Heimstaden Ørestad P/S	København	DKK 50.000.000	100%	255.524.304	66.281.400

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser indeholder gæld til realkreditinstitutter, gæld til tilknyttede virksomheder og deposita.		
Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	0	0
	0	0
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	0	349.728.907
Kautions- og garantiforpligtelser	0	535.938.933

7 Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Heimstaden AB	Malmö, Sverige

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden AB, Malmö, Sverige. Koncernregnskabet kan rekvireres på selskabets hjemmeside:

<https://ir.heimstaden.com/sv/rapporter>

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Nordic Living K/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Heimstaden Nordic Living K/S har på enkelte regnskabsposter foretaget reklassifikation af sammenligningstallene i balancen for at tilpasse koncernens praksis med hensyn til præsentation og klassifikation.

Ændring af regnskabspraksis

Heimstaden Nordic Living K/S har ændret anvendt regnskabspraksis for måling af kapitalandele fra indre værdis metode til kostpris. Ændringen har medført til en ændring af ordinært resultat med DKK 0 (2017: DKK -22.092.312) og ændring af af årets resultat med DKK 0 (2017: DKK -22.092.312). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med DKK 0 (2017: DKK 53.793.563) og den samlede balancesum med DKK 0 (2017: DKK 53.793.563). Egenkapitalen er påvirket med en nettoeffekt på DKK 0 (2017: DKK 53.793.563). Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde kommanditselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå kommanditselskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.