

# Heimstaden Odense Ejendomme ApS

c/o Heimstaden Denmark A/S, Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR nr. 19 32 94 96

## Årsrapport for 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2023

Dirigent:

---

Michael Byrgesen Hansen

**Indholdsfortegnelse**

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	4
<b>Nøgle- og hovedtal</b>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Odense Ejendomme ApS for 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. juni 2023

### Direktion:

---

Michael Byrgesen Hansen  
Direktør

### Bestyrelse:

---

Henrik Lildballe  
Formand

---

Michael Byrgesen Hansen

---

Tina Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Heimstaden Odense Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Odense Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

#### 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 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.

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 (fortsat)

---

- ▶ 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 konklusion 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.

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 16. juni 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
mne24830

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden Odense Ejendomme ApS c/o Heimstaden Denmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 19 32 94 96
	Stiftet: 31. maj 1996
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Lildballe, Formand Michael Byrgesen Hansen Tina Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

**Hoved- og nøgletal**

	2022		2021		2020		2019		2018
	t. kr.		t. kr.		t. kr.		t. kr.		t. kr.
<b>Resultatopgørelse</b>									
Bruttofortjeneste	136.653		144.629		295.624		288.404		301.637
Finansielle poster, netto	- 22.016	-	22.631	-	46.248	-	48.693	-	71.227
Resultat før finansielle poster	- 71.896		329.961		387.155		308.423		309.588
Årets resultat	- 99.517		231.575		263.123		208.408		180.073
<b>Balance</b>									
Balancesum	4.075.953		4.120.373		4.483.494		4.244.891		4.457.607
Investeringer i materiale anlæg	10.705		62.570		115.911		111.282		63.602
Egenkapital	1.196.864		1.296.381		1.381.387		1.258.264		1.149.856
<b>Nøgletal i %</b>									
Overskudsgrad	- 35,1		159,6		131,1		106,9		102,6
Soliditetsgrad	29,4		31,5		30,8		29,6		25,8
Egenkapitalforrentning	- 8,0		17,3		19,9		17,3		16,7

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

Hoved- og nøgletal er beregnet som angivet nedenfor:

<b>Overskudsgrad</b>	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Omsætning}}$
<b>Soliditetsgrad</b>	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
<b>Egenkapitalsforrentning</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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør -99.517 t.kr.

I sammenligning med sidste år, hvor der var en overskud på 231.575 tkr. , kan det hovedsagelig henføres til nedskrivningerne på ejendommene, som udgør -200.773 tkr.

### Den forventet udvikling

Der forventes et positivt driftsresultat på 155.364 tkr., som er 18.712 tkr. bedre i forhold til realiseret for 2022.

Derudover forventes der ikke større negative værdireguleringer af investeringsejendommene for regnskabsåret 2023.

### Særlige risici

#### *Driftsmæssige risici*

Selskabets aktiviteter er forbundet med såvel markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som selskabet udsættes for.

#### *Markedsrisici og konkurrenceforhold*

Det er vurderingen, at selskabet ikke har væsentlige markedsmæssige risici, udover hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Danmark.

#### *Likviditets- og finansieringsrisiko*

Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i selskabets risikostyring.

En eventuel likviditets- og finansieringsrisiko består i ikke at have tilstrækkelige midler til at finansiere den løbende drift og selskabets fremtidige udvikling.

Lån fra banker, kreditinstitutter kan af långiver opsiges med et vist varsel i tilfælde af selskabets misligholdelse, herunder hvis selskabet ikke opfylder en række finansielle krav.

#### *Renterisici*

Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med finansiering af sine ejendomsinvestering. Selskabet er således eksponeret i forhold til renteniveau, idet dette indirekte påvirker værdien af såvel ejendomme som af finansieringen. En stigende rente vil således, alt andet lige, reducere værdien af selskabets ejendomsportefølje. Da en stor del af låneporteføljen samtidig er fastforrentet vil en rentestigning, alt andet lige, reducere dagsværdien af gælden, hvorved der opnås en delvis sikring af resultatet.

### Miljøforhold

Selskabets risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der kan konstateres foruregning på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, som kan medføre udgifter eller ulemper for selskabet eller påvirke ejendommens værdi. De nuværende kunder i selskabets ejendomme driver virksomhed, som selskabet bekendt ikke indebærer nærliggende risiko som miljøforurening.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, der har væsentlig betydning for bedømmelse af



**Resultatopgørelsen for 1. januar - 31. december**


---

<b>Noter</b>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>136.652.962</b>	<b>144.628.624</b>
Tab ved salg af ejendom	-7.776.473	0
6 Værdiregulering af investeringsejendom	-200.772.603	185.332.369
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-71.896.114</b>	<b>329.960.993</b>
2 Øvrige finansielle indtægter	1.730.610	237.172
3 Øvrige finansielle omkostninger	-23.746.618	-22.868.650
<b>Resultat før skat</b>	<b>-93.912.122</b>	<b>307.329.515</b>
4 Skat af årets resultat	-5.604.973	-75.754.595
<b>Årets resultat</b>	<b>-99.517.095</b>	<b>231.574.920</b>

**Balancen 31. december**

<b>Aktiver</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Note</b>	<b>Anlægsaktiver</b>	kr.	kr.
6	Investeringsejendomme	3.740.017.014	3.943.335.782
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.740.017.014</u>	<u>3.943.335.782</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.740.017.014</u></b>	<b><u>3.943.335.782</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	4.081.743	3.049.150
	Andre tilgodehavender	12.751.657	6.480.362
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	304.042.646	166.740.647
7	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	94.790	181.407
	Tilgodehavender i alt	<u>320.970.836</u>	<u>176.451.567</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>14.965.021</u></b>	<b><u>586.032</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>335.935.857</u></b>	<b><u>177.037.599</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.075.952.871</u></b>	<b><u>4.120.373.381</u></b>

**Balancen 31. december**

Note	Passiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>Egenkapital</b>	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	38.870.301	38.870.301
	Overført resultat	1.157.994.042	1.257.511.137
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.196.864.343</u></b>	<b><u>1.296.381.438</u></b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8	Hensættelse til udskudt skat	418.928.332	454.304.300
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>418.928.332</u></b>	<b><u>454.304.300</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
9	Gæld til realkreditinstitutter	2.119.077.076	2.154.336.701
	Deposita	53.806.212	61.761.234
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.172.883.288</u>	<u>2.216.097.935</u>
	Kortfristet del af langfristede gæld	18.696.108	23.727.537
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	1.526.432	3.979.561
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.643.863	6.099.789
	Periodeafgrænsningsposter, passiver	89.919	85.469
	Gæld til tilknyttede virksomheder	202.096.432	0
	Skyldig selskabsskat	48.938.145	26.099.781
	Anden gæld	1.286.009	93.597.570
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>287.276.908</u>	<u>153.589.708</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.460.160.196</u></b>	<b><u>2.369.687.643</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.075.952.871</u></b>	<b><u>4.120.373.381</u></b>
1	<b>Personaleomkostninger</b>		
5	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
10	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
12	<b>Eventualposter</b>		
13	<b>Nærtstående parter</b>		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	38.870.301	1.257.511.137	1.296.381.438
Overført resultat	0	-99.517.095	-99.517.095
Egenkapital pr. 31. december 2022	<b>38.870.301</b>	<b>1.157.994.042</b>	<b>1.196.864.343</b>

Selskabets kapital kr. 38.870.301 er fordelt på 38.870.301 kapitalandele a' kr. 1.

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte.		
<b>2 Øvrige finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	63.923	237.172
Renter, tilknyttede virksomheder	1.666.687	0
	<u>1.730.610</u>	<u>237.172</u>
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	-23.746.618	-22.807.144
Renter, tilknyttede virksomheder	0	-61.506
	<u>-23.746.618</u>	<u>-22.868.650</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	20.980.941	26.099.781
Regulering selskabsskat tidligere år	26.265.638	0
Regulering udskudt skat	-41.641.606	49.654.814
	<u>5.604.973</u>	<u>75.754.595</u>
<b>5 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	-99.517.095	231.574.920
<b>Disponeret i alt</b>	<u>-99.517.095</u>	<u>231.574.920</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>6 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	2.335.075.824	2.364.498.294
Tilgang i årets løb	10.705.307	62.570.496
Afgang i årets løb	-13.251.472	-91.992.966
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>2.332.529.659</u></b>	<b><u>2.335.075.824</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	1.608.259.958	1.422.927.589
Årets regulering til dagsværdi	-200.772.603	185.332.369
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>1.407.487.355</u></b>	<b><u>1.608.259.958</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>3.740.017.014</u></b>	<b><u>3.943.335.782</u></b>

**Værdiansættelsesmetode og -teknikker**

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme i et "buy and hold" scenarie.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 20 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Effekten af den økonomiske udvikling, herunder stigende inflation og renteniveau er indregnet i de anvendte væsentlige forudsætninger til brug for opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Den økonomiske udvikling, usikkerheden om den fremtidige udvikling, samt den generelle nedgang i transaktionsaktivitet på tværs af markedet har påvirket afkastkravene for investeringsejendomme og dermed værdiansættelsen af investeringsejendomme.

**Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi**

Afkastkrav, bolig	4,5% - 6,6%
Afkastkrav, erhverv	6,00%
Inflation	2,00%
Tomgangsprocent, bolig	0,00%
Tomgangsprocent, erhverv	0,00%

Der anvendes uafhængig vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>7 Periodeafgrænsningsposter, aktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	94.790	181.407
	<b><u>94.790</u></b>	<b><u>181.407</u></b>

**Noter (fortsat)**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>8 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	454.304.300	419.057.226
Årets regulering af udskudt skat	-35.375.968	35.247.074
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b><u>418.928.332</u></b>	<b><u>454.304.300</u></b>
<b>9 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.137.773.184	2.178.064.238
Heraf forfalder indenfor 1 år	-18.696.108	-23.727.537
	<b><u>2.119.077.076</u></b>	<b><u>2.154.336.701</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.032.875.752</u>	<u>2.048.125.173</u>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.137.773 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.740.017 t.kr.

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

**11 Ledelsesvederlag**

Ledelsens vederlag fordelt på koncernens selskaber i form af administrationsbidrag udgør et ubetydeligt beløb ligesom arbejdsindsatsen fordelt på koncernens selskaber er af en ubetydelig størrelse set i relation til antallet af selskaber.

**12 Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35 85 20 93 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

**13 Nærtstående parter**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden Bostad AB, Malmö, Sverige. Dette er den mindste koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com)

Selskabet indgår endvidere i koncernregnskabet for Fredensborg 1994 AS, Oslo, Norge. Dette er den største koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.brreg.no](http://www.brreg.no).

**14 Efterfølgende begivenheder efter balancedagen.**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentligt indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapport for Heimstaden Odense Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

### Lejeindtægter

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

### Sammendrag til bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering 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, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### 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 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 består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Værdireguleringer af ejendommenes dagsværdi indregnes i 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.

#### Cashpool

Bankkonti, der indgår i cash-pool, anses ikke som være likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og/eller gæld til tilknyttede virksomheder.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital - Koncerntilskud

Modtagne koncerntilskud fra virksomhedsdeltagere indregnes i særskilt post på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### 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 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 proventet 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.