

Heimstaden Odense Ejendomme A/ S

Hvilehøjvej 20, 5220 Odense SØ

CVR-nr./CVR no. 19 32 94 96

Årsrapport 2020

Annual report 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2021

Approved at the Company's annual general meeting on 20 May 2021

Dirigent:

Chair of the meeting:

.....
Michael Byrgesen Hansen

Dette dokument indeholder en oversættelse af den originale danske tekst. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den originale danske tekst og oversættelsen er den originale danske tekst gældende.

The English text is a translation of the original Danish text. The original Danish text is the governing text for all purposes, and in case of any discrepancy, the Danish wording will be applicable.



Indhold

Contents

Ledelsespåtegning	2
Statement by the Board of Directors and the Executive Board	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Independent auditor's report	
Ledelsesberetning	7
Management's review	
Årsregnskab 1. januar - 31. december	10
Financial statements 1 January - 31 December	
Resultatopgørelse	10
Income statement	
Balance	11
Balance sheet	
Egenkapitalopgørelse	14
Statement of changes in equity	
Noter	15
Notes to the financial statements	

Ledelsespåtegning

Statement by the Board of Directors and the Executive Board

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Odense Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. maj 2021

Odense, 20 May 2021

Direktion:/ Executive Board:

.....
Michael Byrgesen Hansen
direktør

Bestyrelse/ Board of Directors:

.....
Helge Krogsbøl
formand/Chair

.....
Henrik Lildballe

.....
Michael Byrgesen Hansen

Today, the Board of Directors and the Executive Board have discussed and approved the annual report of Heimstaden Odense Ejendomme A/S for the financial year 1 January - 31 December 2020.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020.

Further, in our opinion, the Management's review gives a fair review of the development in the Company's operations and financial matters and the results of the Company's operations and financial position.

We recommend that the annual report be approved at the annual general meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

Til kapitalejeren i Heimstaden Odense Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Odense Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

To the shareholder of Heimstaden Odense Ejendomme A/S

Opinion

We have audited the financial statements of Heimstaden Odense Ejendomme A/S for the financial year 1 January - 31 December 2020, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2020 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2020 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements" section of our report. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Independence

We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these rules and requirements.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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.

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.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance as to whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations or the override of internal control.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

- ▶ 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.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and contents of the financial statements, including the note disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on the Management's review

Management is responsible for the Management's review.

Our opinion on the financial statements does not cover the Management's review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent auditor's report

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 20. maj 2021

Copenhagen, 20 May 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne24830

Kaare K. Lendorf

statsaut. revisor

State Authorised Public Accountant

mne33819

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the Management's review and, in doing so, consider whether the Management's review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management's review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of the Management's review.

Ledelsesberetning

Management's review

Oplysninger om selskabet

Company details

Navn/Name	Heimstaden Odense Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by/Address, Postal code, City	Hvilehøjvej 20, 5220 Odense SØ
CVR-nr./CVR no.	19 32 94 96
Stiftet/Established	31. maj 1996/31 May 1996
Hjemstedskommune/Registered office	Odense
Regnskabsår/Financial year	1. januar - 31. december/1 January - 31 December
Hjemmeside/Website	www.hdejendomme.dk
E-mail/E-mail	post@hdejendomme.dk
Telefon/Telephone	+45 65 90 27 84
Bestyrelse/Board of Directors	Helge Krogsbøl, formand/Chairman Henrik Lildballe Michael Byrgesen Hansen
Direktion/Executive Board	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
Revision/Auditors	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Management's review

Hoved- og nøgletal

Financial highlights

DKK'000	2020	2019	2018	2017	2016
Hovedtal					
Key figures					
Nettoomsætning Revenue	295.624	288.404	301.637	292.354	294.555
Bruttoresultat Gross profit	233.159	235.667	240.170	216.883	239.277
Resultat af primær drift Operating profit/loss	387.155	308.423	309.588	440.985	205.548
Finansielle poster Net financials	-46.248	-48.693	-71.227	-65.088	-133.664
Årets resultat Profit for the year	263.123	208.408	180.073	287.899	58.122
Balancesum Total assets	4.483.494	4.244.891	4.457.607	4.553.786	4.274.304
Egenkapital Equity	1.381.387	1.258.264	1.149.856	1.004.782	121.326
Nøgletal					
Financial ratios					
Overskudsgrad Operating margin	131,1 %	106,9 %	102,6 %	151,1 %	69,8 %
Bruttomargin Gross margin	78,9 %	81,7 %	79,6 %	74,2 %	81,2 %
EBITDA-margen EBITDA-margin	132,3 %	109,9 %	104,2 %	151,4 %	70,1 %
Afkastningsgrad Return on assets	8,9 %	7,1 %	6,9 %	10,0 %	4,8 %
Likviditetsgrad Current ratio	34,6 %	44,3 %	112,4 %	121,4 %	30,8 %
Soliditetsgrad Equity ratio	30,8 %	29,6 %	25,8 %	22,1 %	2,8 %
Egenkapitalforrentning Return on equity	19,9 %	17,3 %	16,7 %	51,1 %	63,0 %
Solvens jf. governance Solvency cf. governance	31,9 %	34,5 %	29,0 %	25,0 %	3,0 %
Belåningsgrad Loan to value	56,9 %	55,9 %	63,0 %	70,0 %	92,0 %
Rentedækningsgrad Interest coverage ratio	5,1 %	5,1 %	3,3 %	2,0 %	1,5 %
Gældsserviceringsratio Debt-Service Coverage Ratio	3,0 %	3,1 %	2,1 %	1,6 %	1,4 %
Gennemsnitligt antal fuldtidsbe- skæftigede	87	83	77	74	77
Average number of employees					

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

For terms and definitions, please see the accounting policies.

Ledelsesberetning

Management's review

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og drift af bolig- og erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Da selskabets formål er at investere i ejendomme, påvirkes selskabet af ændringer i ejendomsmarkedet, herunder det generelle renteniveau og økonomiske forhold.

Den igangværende COVID-19-pandemi, og usikkerheden omkring dens omfang og varigheden, medfører usikkerhed omkring de økonomiske og forretningsmæssige konsekvenser. Regeringer fortsætter med at vurdere og gennemføre foranstaltninger som reaktion på pandemien.

I Danmark ses et højt antal af transaktioner på markedet, hvilket demonstrerer, at der ikke er nogen væsentlig indflydelse på interessen for allokering af kapital til investeringsejendomme på grund af COVID-19. Som følge af markedsaktiviteten og vores vurdering af de vigtigste forudsætninger og skøn, der er anvendt i forbindelse med værdiansættelsen, har vi ikke konstateret væsentlig værdiansættelses usikkerhed i forbindelse med måling af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 263.123 t.kr. mod et overskud på 208.408 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 1.381.387 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets kapitalejere har indgået aftale om salg af selskabet med endelig overtagelse pr. 15 januar 2021, og som følge heraf er selskabet blevet refinansieret efter balancedagen.

Udover ovenstående er der ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Business review

The Company's principal activity comprises investments in and operation of residential and commercial properties.

Recognition and measurement uncertainties

As the company's purpose is investment in properties, the Company is affected by changes in the property market, including the general level of interest rates and economic conditions.

As the COVID-19 pandemic is ongoing, uncertainties remain over its extent, duration and consequential economic and business impacts, and governments continue to assess and implement measures in response to the pandemic.

Within Denmark, we can see a high number of transactions in the market that demonstrate there is not a significant impact on interest in or allocation of capital to investment properties due to COVID-19. From these transactions and our assessment of the key judgements and estimates used in the property valuations, we do not note any significant valuation uncertainty relating to the investment properties.

Financial review

The income statement for 2020 shows a profit of DKK 263,123 thousand against a profit of DKK 208,408 thousand last year, and the balance sheet at 31 December 2020 shows equity of DKK 1,381,387 thousand.

Events after the balance sheet date

The shareholders have entered into an agreement regarding sale of the company with take over at 15 January 2021 and as a result, the company has been refinanced after the balance sheet date.

In addition to the above, no other events materially affecting the Company's financial position have occurred subsequent to the financial year-end.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

Income statement

Note		2020	2019
Note	DKK'000		
	Nettoomsætning	295.624	288.404
	Revenue		
	Ejendomsomkostninger	-40.992	-26.443
	Property expenses		
	Andre driftsindtægter	552	0
	Other operating income		
	Andre eksterne omkostninger	-22.025	-26.294
	Other external expenses		
	Bruttoresultat	233.159	235.667
	Gross profit		
2	Personaleomkostninger	-50.825	-46.384
	Staff costs		
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.385	-8.454
	Amortisation/depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment		
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	178.949	180.829
	Operating profit before fair value adjustments		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom og salg	208.756	127.594
	Fair value adjustment of investment property and sales		
	Resultat før finansielle poster	387.705	308.423
	Profit before net financials		
3	Finansielle indtægter	512	23
	Financial income		
4	Finansielle omkostninger	-46.760	-48.716
	Financial expenses		
	Resultat før skat	341.457	259.730
	Profit before tax		
5	Skat af årets resultat	-78.334	-51.322
	Tax for the year		
	Årets resultat	263.123	208.408
	Profit for the year		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note		2020	2019
Note	DKK'000		
	AKTIVER		
	ASSETS		
	Anlægsaktiver		
	Fixed assets		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Property, plant and equipment		
7	Investeringsejendom	4.284.579	3.969.911
	Investment property		
7	Projektgrunde og ejendomme under opførelse	151.067	222.289
	Project sites and buildings under construction		
	Leasingaktiver	3.683	4.321
	Leasing		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	803	1.293
	Fixtures and fittings, other plant and equipment		
		<u>4.440.132</u>	<u>4.197.814</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.440.132</u>	<u>4.197.814</u>
	Total fixed assets		
	Omsætningsaktiver		
	Non-fixed assets		
	Varebeholdninger		
	Inventories		
	Råvarer og hjælpematerialer	1.344	2.316
	Raw materials and consumables		
		<u>1.344</u>	<u>2.316</u>
	Tilgodehavender		
	Receivables		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.381	4.755
	Trade receivables		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	400	0
	Receivables from group enterprises		
	Andre tilgodehavender	6.712	5.781
	Other receivables		
	Periodeafgrænsningsposter	1.622	454
	Prepayments		
		<u>16.115</u>	<u>10.990</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.903</u>	<u>33.771</u>
	Cash		
	Omsætningsaktiver i alt	<u>43.362</u>	<u>47.077</u>
	Total non-fixed assets		
	AKTIVER I ALT	<u>4.483.494</u>	<u>4.244.891</u>
	TOTAL ASSETS		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance

Balance sheet

Note	DKK'000	2020	2019
	PASSIVER		
	EQUITY AND LIABILITIES		
	Egenkapital		
	Equity		
	Aktiekapital	38.870	38.870
	Share capital		
	Overført resultat	1.342.517	1.219.394
	Retained earnings		
	Egenkapital i alt	1.381.387	1.258.264
	Total equity		
	Hensatte forpligtelser		
	Provisions		
8	Udskudt skat	404.649	345.165
	Deferred tax		
	Hensatte forpligtelser i alt	404.649	345.165
	Total provisions		
	Gældsforpligtelser		
	Liabilities other than provisions		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Non-current liabilities other than provisions		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.452.905	2.155.130
	Mortgage debt		
	Gæld til banker	0	158.655
	Bank debt		
	Ansvarlig lånekapital	44.500	150.000
	Subordinate loan capital		
	Deposita	74.834	71.463
	Deposits		
		2.572.239	2.535.248
	transport	2.572.239	2.535.248
	to be carried forward		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Balance (fortsat)

Balance sheet (continued)

Note	DKK'000	2020	2019
	transport	2.572.239	2.535.248
	brought forward		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Current liabilities other than provisions		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	35.197	36.631
	Short-term part of long-term liabilities other than provisions		
	Gæld til banker	30.095	0
	Bank debt		
	Leasingforpligtelser	3.009	3.963
	Lease liabilities		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.014	5.024
	Trade payables		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12	33.500
	Payables to group enterprises		
	Skyldig selskabsskat	19.109	688
	Corporation tax payable		
	Anden gæld	27.783	26.408
	Other payables		
		125.219	106.214
	Gældsforpligtelser i alt	2.697.458	2.641.462
	Total liabilities other than provisions		
	PASSIVER I ALT	4.483.494	4.244.891
	TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		

- 1 Anvendt regnskabspraksis
Accounting policies
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
Contractual obligations and contingencies, etc.
- 11 Sikkerhedsstillelser
Collateral
- 12 Nærtstående parter
Related parties
- 13 Resultatdisponering
Appropriation of profit

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

Note		Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Note	DKK'000	Share capital	Retained earnings	Total
	Egenkapital 1. januar 2020			
	Equity at 1 January 2020	38.870	1.219.394	1.258.264
13	Overført via resultatdisponering	0	123.123	123.123
	Transfer, see "Appropriation of profit"			
	Egenkapital 31. december 2020			
	Equity at 31 December 2020	38.870	1.342.517	1.381.387

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Heimstaden Odense Ejendomme A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore klasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Undladelse af pengestrømsopgørelse

Med henvisning til ÅRL § 86, stk. 4, udarbejdes ikke pengestrømsopgørelse. Virksomhedens pengestrømme indgår i koncernpengestrømsopgørelsen for den højereliggende modervirksomhed NIAM VI Holding AB

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK'000).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 leasingperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Leasingperioden udgøres af uopsigelsesperioden 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.

The annual report of Heimstaden Odense Ejendomme A/S for 2020 has been prepared in accordance with the provisions in the Danish Financial Statements Act applying to medium-sized reporting class C entities.

The accounting policies used in the preparation of the financial statements are consistent with those of last year.

Omission of a cash flow statement

With reference to section 86(4) of the Danish Financial Statements Act, no cash flow statement has been prepared. The Company's cash flows are reflected in the consolidated cash flow statement for the higher-ranking parent company NIAM VI Holding AB.

Reporting currency

The financial statements are presented in Danish kroner (DKK'000).

Income statement

Revenue

Rental income receivable from operating leases is recognised on a straight line basis over the term of the lease, except for contingent rental income, which is recognised as earned.

Costs relating to incentives for lessees to enter into lease agreements are spread evenly over the lease term, even if the payments are not made on such a basis.

The lease term is the non cancellable period of the lease together with any further term for which the lessee has the option to continue the lease, where, at the inception of the lease, Management is reasonably certain that the lessee will exercise that option.

Amounts received from lessees to terminate leases or to compensate for dilapidations are recognised in the income statement as received.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Serviceindtægter og udgifter som kan genindvindes fra lejere:

Indtægter fra viderefakturering af udgifter til lejere indregnes i den periode, hvor udgifterne kontraktuelt kan genindvindes.

Serviceindtægter og lignende indtægter indregnes brutto, når ledelsen anser koncernen for at agere som principal og netto, når ledelsen anser koncernen som agent.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendom, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Service charges and expenses recoverable from tenants:

Income arising from expenses recharged to lessees is recognised in the period in which the expenses can be contractually recovered.

Service charges and other such receipts are included gross of the related costs in revenue when Management considers that the Group acts as principal and net when Management considers that the Group acts as agent.

Other operating income

Other operating income comprise items of a secondary nature relative to the Company's core activities, including gains on the sale of fixed assets.

Property expenses

Property expenses include expenses relating to renting out the Company's investment property, including expenses relating to running and maintaining such property.

Other external expenses

Other external expenses include the year's expenses relating to the Company's core activities, including expenses relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

Staff costs

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pension to the Company's employees, as well as other social security contributions, etc. The item is net of refunds from public authorities.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Fixtures and fittings, other plant and equipment

Depreciation

The item comprises depreciation of property, plant and equipment.

The basis of depreciation, which is calculated as cost less any residual value, is depreciated on a straight line basis over the expected useful life. The expected useful lives of the assets are as follows:

3-5 år/years

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statements at the amounts that concern the financial year. Net financials include interest income and expenses, etc.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Tax

Tax for the year includes current tax on the year's expected taxable income and the year's deferred tax adjustments. The portion of the tax for the year that relates to the profit/loss for the year is recognised in the income statement, whereas the portion that relates to transactions taken to equity is recognised in equity.

The entity is jointly taxed with other group entities. The total Danish income tax charge is allocated between profit/loss-making Danish entities in proportion to their taxable income (full absorption).

Jointly taxed entities entitled to a tax refund are reimbursed by the management company based on the rates applicable to interest allowances, and jointly taxed entities which have paid too little tax pay a surcharge according to the rates applicable to interest surcharges to the management company.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendom til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investerings-ejendom. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendom.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IFRS 16.

Leasingkontrakter vedrørende aktiver, hvor virksomheden har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingkontraktens interne rentefod eller den alternative lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige aktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Balance sheet

Property, plant and equipment

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses. Cost includes the acquisition price and costs directly related to the acquisition until the time at which the asset is ready for use.

Investment property

On initial recognition, investment property is measured at cost. Investment property is subsequently measured at fair value, and the value adjustment for the year is recognised in the income statement under the item "Fair value adjustment of investment property". The fair value is based on the expected future cash flows for the investment property.

Leases

The Company has chosen IFRS 16 as interpretation for classification and recognition of leases.

On initial recognition, leases for assets that transfer substantially all the risks and rewards incident to the ownership to the Company (finance leases) are measured in the balance sheet at the lower of fair value and the present value of the future lease payments. In calculating the net present value, the interest rate implicit in the lease or the incremental borrowing rate is used as the discount factor. Assets held under finance leases are subsequently accounted for in the same way as the Company's other assets.

The capitalised residual lease liability is recognised in the balance sheet as a liability, and the interest element of the lease payment is recognised in the income statement over the term of the lease.

Impairment of fixed assets

The carrying amount of intangible assets, property, plant and equipment is assessed for impairment on an annual basis.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**Accounting policies (continued)**

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostprisen for råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Impairment tests are conducted on assets or groups of assets when there is evidence of impairment. The carrying amount of impaired assets is reduced to the higher of the net selling price and the value in use (recoverable amount).

The recoverable amount is the higher of the net selling price of an asset and its value in use. The value in use is calculated as the present value of the expected net cash flows from the use of the asset or the group of assets and the expected net cash flows from the disposal of the asset or the group of assets after the end of the useful life.

Previously recognised impairment losses are reversed when the reason for recognition no longer exists. Impairment losses on goodwill are not reversed.

Inventories

Inventories are measured at cost in accordance with the FIFO method. Where the net realisable value is lower than cost, inventories are written down to this lower value. The net realisable value of inventories is calculated as the sales amount less costs of completion and expenses required to effect the sale and is determined taking into account marketability, obsolescence and development in the expected selling price.

The cost of raw materials and consumables comprises the cost of acquisition plus delivery costs.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

The Company has chosen IAS 39 as interpretation for impairment of financial receivables.

An impairment loss is recognised if there is objective evidence that a receivable or a group of receivables is impaired. If there is objective evidence that an individual receivable has been impaired, an impairment loss is recognised on an individual basis.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)
Accounting policies (continued)**Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital**Foreslået udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Cash

Cash comprise cash and short term securities which are readily convertible into cash and subject only to minor risks of changes in value.

Equity**Proposed dividends**

Dividend proposed for the year is recognised as a liability once adopted at the annual general meeting (declaration date). Dividends expected to be distributed for the financial year are presented as a separate item under "Equity".

Income taxes

Current tax payables and receivables are recognised in the balance sheet as the estimated income tax charge for the year, adjusted for prior-year taxes and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method on all temporary differences between the carrying amount and the tax base of assets and liabilities. However, deferred tax is not recognised on temporary differences relating to goodwill which is not deductible for tax purposes and other items where temporary differences, apart from business combinations, arise at the date of acquisition without affecting either profit/loss for the year or taxable income. Where alternative tax rules can be applied to determine the tax base, deferred tax is measured based on Management's intended use of the asset or settlement of the liability, respectively.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatte-regler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Deferred tax is measured according to the tax rules and at the tax rates applicable at the balance sheet date when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Deferred tax assets are recognised at the expected value of their utilisation; either as a set-off against tax on future income or as a set-off against deferred tax liabilities in the same legal tax entity. Changes in deferred tax due to changes in the tax rate are recognised in the income statement.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the date of borrowing at the net proceeds received less transaction costs paid. On subsequent recognition, financial liabilities are measured at amortised cost, corresponding to the capitalised value, using the effective interest rate. Accordingly, the difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement over the term of the loan.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Other liabilities are measured at net realisable value.

Leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Lease liabilities

Lease liabilities are measured at the net present value of the remaining lease payments including any guaranteed residual value based on the interest rate implicit in the lease.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Subordinate loan capital

Liabilities where the creditors have stated they are willing to subordinate their claim to rank after all the entity's other creditors are presented as subordinate loan capital. Subordinate loan capital is recognised using the same method as applies to liabilities.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting policies (continued)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrullet transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Nøgletal

Nøgletal er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger.

Fair value

The fair value measurement is based on the principal market. If no principal market exists, the measurement is based on the most advantageous market, i.e. the market that maximises the price of the asset or liability less transaction and/or transport costs.

All assets and liabilities which are measured at fair value, or whose fair value is disclosed, are classified based on the fair value hierarchy, see below:

Level 1: Value in an active market for similar assets/liabilities

Level 2: Value based on recognised valuation methods on the basis of observable market information

Level 3: Value based on recognised valuation methods and reasonable estimates (non-observable market information).

Financial ratios

Financial ratios are calculated in accordance with the Danish Finance Society's guidelines.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

DKK'000	2020	2019
2 Personaleomkostninger		
Staff costs		
Lønninger	45.508	40.359
Wages/salaries		
Pensioner	3.039	3.073
Pensions		
Andre omkostninger til social sikring	2.278	2.952
Other social security costs		
	<u>50.825</u>	<u>46.384</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	87	83
Average number of full-time employees		
Vederlag til selskabets ledelse udgør samlet 3.357 t.kr. (2019: 3.179 t.kr.).	Total remuneration to Management: DKK 3.357 thousand (2019: DKK 3.179 thousand)	
3 Finansielle indtægter		
Financial income		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	285	0
Interest receivable, group entities		
Andre finansielle indtægter	227	23
Other financial income		
	<u>512</u>	<u>23</u>
4 Finansielle omkostninger		
Financial expenses		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.545	9.724
Interest expenses, group entities		
Kurstab ved indfrielse af lån, tidligere år	0	5.312
Remission of debt and similar		
Andre finansielle omkostninger	35.215	33.680
Other financial expenses		
	<u>46.760</u>	<u>48.716</u>
5 Skat af årets resultat		
Tax for the year		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.109	20.437
Estimated tax charge for the year		
Årets regulering af udskudt skat	59.484	33.823
Deferred tax adjustments in the year		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-259	-2.938
Tax adjustments, prior years		
	<u>78.334</u>	<u>51.322</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

6 Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

DKK'000	Investerings- ejendom Investment property	Projektgrunde og ejendomme under opførelse Project sites and buildings under construction	Leasingaktiver Leasing	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar Fixtures and fittings, other plant and equipment	I alt Total
Kostpris 1. januar 2020 Cost at 1 January 2020	2.813.376	307.739	6.217	6.413	3.133.745
Tilgange Additions	78.458	35.024	2.009	420	115.911
Afgange Disposals	-145.744	-4.502	-138	-1.162	-151.546
Overført Transferred	114.207	-114.207	0	0	0
Kostpris 31. december 2020 Cost at 31 December 2020	2.860.297	224.054	8.088	5.671	3.098.110
Opskrivninger 1. januar 2020 Revaluations at 1 January 2020	1.156.535	-85.450	0	0	1.071.085
Årets værdireguleringer Value adjustments for the year	267.747	12.463	0	0	280.210
Opskrivninger 31. december 2020 Revaluations at 31 December 2020	1.424.282	-72.987	0	0	1.351.295
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020 Impairment losses and depreciation at 1 January 2020	0	0	1.896	5.120	7.016
Afskrivninger Depreciation	0	0	2.509	876	3.385
Tilbageførsel af akkumulerede af- og nedskrivninger på afhændede aktiver Reversal of accumulated depreciation and impairment of assets disposed	0	0	0	-1.128	-1.128
Af- og nedskrivninger 31. december 2020 Impairment losses and depreciation at 31 December 2020	0	0	4.405	4.868	9.273
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	4.284.579	151.067	3.683	803	4.440.132
Carrying amount at 31 December 2020					
I materielle anlægsaktiver indgår finansielle leasingaktiver med regnskabsmæssig værdi på i alt Property, plant and equipment include finance leases with a carrying amount totalling	0	0	3.683	0	3.683

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

7 Investerings ejendom

Investment property

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investerings ejendommen er i årsregnskabet for 2020 fastlagt på baggrund af anpartsoverdragelsesaftalen mellem selskabets tidligere kapitalejere og selskabets nuværende kapitalejere. Det er ledelsens vurdering, at salgsprisen for ejendommen, jf. anpartsoverdragelsesaftalen, svarer til dagsværdien i et aktivt marked pr. 31. december 2020

Fair value estimation

The fair value of the investment property has been assessed based on the share purchase agreement between the company's previous shareholders and the company's current shareholders. It is management's assessment that the selling price of the property cf. the share purchase agreement correspond to the fair value in an active market at 31 December 2020.

Independent valuers are consulted for purposes of estimating the fair values.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Significant fair value assumptions

	DKK'000	2020	2019
8 Udskudt skat			
Deferred tax			
Udskudt skat 1. januar		345.165	0
Deferred tax at 1 January			
Investerings ejendom		59.484	345.165
Investment property			
Udskudt skat 31. december		404.649	345.165
Deferred tax at 31 December			

9 Langfristede gældsforpligtelser

Non-current liabilities other than provisions

	Gæld i alt 31/12 2020 Total debt at 31/12 2020	Afdrag næste år Repayment, next year	Langfristet andel Long-term portion	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years
DKK'000				
Gæld til realkreditinstitutter	2.488.102	35.197	2.452.905	0
Mortgage debt				
Ansvarlig lånekapital	44.500	0	44.500	0
Subordinate loan capital				
Deposita	74.834	0	74.834	0
Deposits				
	2.607.436	35.197	2.572.239	0

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. Contractual obligations and contingencies, etc.

Andre eventualforpligtelser

Other contingent liabilities

Selskabet er sambeskattet med Heimstaden DVP Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt kildeskat på renter og udbytter, som falder til betaling fra og med selskabets indtrædelse i sambeskatningskredsen den 1. maj 2017.

Selskabet har indtil 1. maj 2017 været sambeskattet med HD Ejendomme Holding ApS. Selskabet hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskat i sambeskatningskredsen i perioden for sambeskatningen.

Andre økonomiske forpligtelser

Other financial obligations

Leje- og leasingforpligtelser i øvrigt:

Other rent and lease liabilities:

DKK'000

Leje- og leasingforpligtelser

Rent and lease liabilities

The Company is jointly taxed with Heimstaden DVP Holding ApS as management company, and is jointly and severally liable with other jointly taxed group entities for payment of income taxes as well as withholding taxes on interests and dividends falling due for payment from the Company's entry into the joint taxation as per 1 May 2017.

The Company has been jointly taxed with HD Ejendomme Holding ApS until 1 May 2017. The Company is jointly and severally liable for payment of income and withholding taxes in the group of jointly taxed entities.

	2020	2019
	0	3.963

11 Sikkerhedsstillelser

Collateral

Til sikkerhed for gæld overfor kreditinstitutter og banker har virksomheden stillet sikkerhed i investeringsejendomme, projektgrunde og ejendomme under opførelse med en regnskabsmæssig værdi på 4.192 mio. kr.

I forbindelse med igangværende ejendoms-transaktioner er der afgivet sikkerhed i indestående på likvide konti på 12,8 mio. kr.

As security for the Company debt to credit institutions, investment properties, project land and building under construction worth a total of DKK 4,192 million have been pledged as collateral or otherwise charged.

In connection with current property transactions the Company have pledged cash account on the amount of DKK 12.8 million.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial statements 1 January - 31 December

Noter

Notes to the financial statements

12 Nærtstående parter

Related parties

Heimstaden Odense Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Heimstaden Odense Ejendomme A/S' related parties comprise the following:

Bestemmende indflydelse

Parties exercising control

Nærtstående part Related party	Bopæl/ Hjemsted Domicile	Grundlag for bestemmende indflydelse Basis for control
Heimstaden Denmark Holding ApS Heimstaden Denmark Holding ApS	Odense, Danmark Odense, Denmark	Kapitalbesiddelse Participating interest

Oplysning om koncernregnskaber

Information about consolidated financial statements

Modervirksomhed Parent	Hjemsted Domicile	Rekvirering af modervirksom- hedens koncernregnskab Requisitioning of the parent company's consolidated financial statements
Niam VI Denmark Holding AB	Sverige	www.niam.se

Transaktioner med nærtstående parter

Related party transactions

Virksomheden oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår, jf. lovens § 98 c, stk. 7.

Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

The Company solely discloses related party transactions that have not been carried out on an arm's length basis, cf. section 98c(7) of the Danish Financial Statements Act.

All transactions have been carried out on an arm's length basis.

DKK'000

13 Resultatdisponering

Appropriation of profit

Forslag til resultatdisponering

Recommended appropriation of profit

Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen

Extraordinary dividend distributed in the year

Overført resultat

Retained earnings

	2020	2019
	140.000	0
	123.123	208.408
	263.123	208.408

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Byrgesen Hansen

Direktion

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-721523196019

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-05-20 15:45:20Z

NEM ID 

Michael Byrgesen Hansen

Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-721523196019

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-05-20 15:45:20Z

NEM ID 

Michael Byrgesen Hansen

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-721523196019

IP: 178.155.xxx.xxx

2021-05-20 15:50:05Z

NEM ID 

Henrik Lildballe

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-093946089574

IP: 89.233.xxx.xxx

2021-05-20 16:47:55Z

NEM ID 

Helge Krogsbøl

Bestyrelse

På vegne af: Selskabet

Serienummer: 9578-5994-4-467413

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-05-20 19:30:05Z

 bankID 

Kaare Kristensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:73827337

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-05-20 22:04:45Z

NEM ID 

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 188.183.xxx.xxx

2021-05-21 07:37:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GE1QN-MSTYQ-BPXGE-50F3X-6J0CK-TJ8T5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**