

# Heimstaden Nordic Living P/S

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

CVR-nr. 27 67 58 08

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2020.

---

Michael Byrgesen Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Heimstaden Nordic Living P/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. juni 2020

### Direktion

Michael Byrgesen Hansen  
Direktør

### Bestyrelse

Helge Krogsbøl  
Formand

Henrik Lildballe

Michael Byrgesen Hansen

### Til kapitalejeren i Heimstaden Nordic Living P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Nordic Living P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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. 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 8. juni 2020

### **ERNST & YOUNG**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsautoriseret revisor  
mne24830

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden Nordic Living P/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 27 67 58 08
	Stiftet: 3. marts 2004
	Hjemsted: Købehavn
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Helge Krogsbøl, Formand Henrik Lildballe Michael Byrgesen Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
<b>Revision</b>	ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## 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

Årets bruttofortjeneste udgør 28.853 t.kr. mod 12.229 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 39.095 t.kr. mod 66.281 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomheden er som det fortsættende selskab fusioneret pr. 1 januar 2019 ved anvendelse af book value metoden med følgende ophørende selskaber:

Heimstaden Baunebo P/S CVR nr: 36034114,

Heimstaden P/S Amerika Plads 34-36 CVR nr: 32150438,

Heimstaden Isbjerget P/S CVR nr: 33506708,

Heimstaden Kanalfronten P/S CVR nr: 33379676,

Heimstaden Søparken P/S CVR nr: 36034157.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>28.852.687</b>	<b>12.228.691</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	12.267.734	58.782.908
Andre finansielle indtægter	0	321.278
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.025.501	-5.051.477
<b>Årets resultat</b>	<b>39.094.920</b>	<b>66.281.400</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	39.094.920	66.281.400
<b>Disponeret i alt</b>	<b>39.094.920</b>	<b>66.281.400</b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.	
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	1.158.984.263	554.254.113
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	84.075	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.159.068.338</u>	<u>554.254.113</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.159.068.338</u></b>	<b><u>554.254.113</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos lejere	392.196	432.389
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	49.563.528	52.676.125
	Andre tilgodehavender	213.491	145.430
	Periodeafgrænsningsposter	33.816	0
	Tilgodehavender i alt	<u>50.203.031</u>	<u>53.253.944</u>
	Likvide beholdninger	<u>15.189.022</u>	<u>2.554.031</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>65.392.053</u></b>	<b><u>55.807.975</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.224.460.391</u></b>	<b><u>610.062.088</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	50.000.000	50.000.000
6	Overført resultat	440.354.198	205.524.304
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>490.354.198</u></b>	<b><u>255.524.304</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Andre hensatte forpligtelser	4.429.741	3.360.378
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.429.741</u></b>	<b><u>3.360.378</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	704.795.778	342.431.438
	Deposita	13.160.296	4.957.717
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>717.956.074</u>	<u>347.389.155</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.381.527	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	828.036	1.263.767
	Anden gæld	434.004	0
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	6.076.811	2.524.484
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.720.378</u>	<u>3.788.251</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>729.676.452</u></b>	<b><u>351.177.406</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.224.460.391</u></b>	<b><u>610.062.088</u></b>
1	<b>Personale</b>		
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		
10	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	50.000.000	205.524.304	255.524.304
Korrektion 1. januar 2019 som følge af fusion mellem partnerselskaber jf. side 6	0	195.734.974	195.734.974
Årets overførte overskud eller underskud	0	39.094.920	39.094.920
	<b>50.000.000</b>	<b>440.354.198</b>	<b>490.354.198</b>

## Noter

---

### 1. Personale

Selskabet har ingen ansatte.

	2019 kr.	2018 kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	3.059.719
Andre finansielle omkostninger	2.025.501	1.991.758
	<b>2.025.501</b>	<b>5.051.477</b>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2019	313.213.747	328.402.955
Tilgang vedrørende fusion	468.063.955	0
Tilgang i årets løb	981.443	0
Afgang i årets løb	0	-15.189.208
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>782.259.145</b>	<b>313.213.747</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	241.040.366	197.104.233
Regulering til dagsværdi vedrørende fusion	123.417.018	0
Årets regulering til dagsværdi	12.267.734	55.754.984
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-11.818.851
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>376.725.118</b>	<b>241.040.366</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>1.158.984.263</b>	<b>554.254.113</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på en ekstern mægleres vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme.

#### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Diskonteringsrenten: 4,99 % - 6,23 %

Inflation: 2 %

Tomgangsprocent: 0 %

#### Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Værdiansættelse af ejendomme er baseret på et skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mægleres vurdering er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 31. december 2019.

## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang vedrørende fusion	84.075	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>84.075</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>84.075</b>	<b>0</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000.000	50.000.000
	<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	205.524.304	139.242.904
Korrektion 1. januar 2019 som følge af fusion mellem partnerselskaber jf. side 6	195.734.974	0
Årets overførte overskud eller underskud	39.094.920	66.281.400
	<b>440.354.198</b>	<b>205.524.304</b>

## Noter

---

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	709.177.305	342.431.438
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.381.527</u>	<u>0</u>
	<b><u>704.795.778</u></b>	<b><u>342.431.438</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>688.816.509</u>	<u>342.431.438</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 704.795 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1.158.984 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35852093 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## 10. 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)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Heimstaden Nordic Living P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Regnskabsåret er det første for det fusionerede selskab og sammenligningstallene er alene for det fortsættende selskab, Heimstaden Ørestad P/S - navneændret til Heimstaden Nordic Living P/S.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år for det fortsættende selskab.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i selskabets årsrapport da selskabets er transparent i skattemæssig henseende. Skattebyrden påhviler således den enkelte partner.



### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til årsregnskabsloven §38, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse hos lejere.

### **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 leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.