

Heimstaden Kongevejen ApS

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

CVR-nr. 34 48 63 01

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>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Heimstaden Kongevejen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 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

Bestyrelse

Helge Krogsbøl
Formand

Henrik Lildballe

Michael Byrgesen Hansen

Til kapitalejeren i Heimstaden Kongevejen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Kongevejen ApS 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 Reedt

Statsaut. revisor
mne24830

Morten Schougaard Sørensen

Statsaut. revisor
mne32129

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Kongevejen ApS Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 34 48 63 01
	Stiftet: 1. maj 2012
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Helge Krogsbøl, Formand Henrik Lildballe Michael Byrgesen Hansen
Direktion	Michael Byrgesen Hansen
Revision	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

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.716 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.184.997	920.866
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.747.210	1.725.433
Resultat før finansielle poster	4.932.207	2.646.299
Øvrige finansielle omkostninger	-170.568	-158.872
Resultat før skat	4.761.639	2.487.427
2 Skat af årets resultat	-1.045.373	-547.220
Årets resultat	3.716.266	1.940.207
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.716.266	1.940.207
Disponeret i alt	3.716.266	1.940.207

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	32.844.523	29.097.312
Materielle anlægsaktiver i alt	32.844.523	29.097.312
Anlægsaktiver i alt	32.844.523	29.097.312
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos lejere	31.029	41.147
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	633.243	318.729
Andre tilgodehavender	25.325	1.035
Periodeafgrænsningsposter	25.425	0
Tilgodehavender i alt	715.022	360.911
Likvide beholdninger	1.255.115	1.471.293
Omsætningsaktiver i alt	1.970.137	1.832.204
Aktiver i alt	34.814.660	30.929.516

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	12.994.979	9.278.713
Egenkapital i alt	13.074.979	9.358.713
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	4.295.658	3.465.963
Hensatte forpligtelser i alt	4.295.658	3.465.963
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	16.447.000	16.417.000
Deposita	426.343	417.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.873.343	16.834.000
Modtagne forudbetalinger fra lejere	275.457	150.108
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.995	52.246
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	775.617
Selskabsskat	217.865	165.597
Anden gæld	57.363	127.272
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	570.680	1.270.840
Gældsforpligtelser i alt	17.444.023	18.104.840
Passiver i alt	34.814.660	30.929.516
1 Personaleomkostninger		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		
7 Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	9.278.713	9.358.713
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>3.716.266</u>	<u>3.716.266</u>
	<u>80.000</u>	<u>12.994.979</u>	<u>13.074.979</u>

Noter

1. Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	217.865	163.394
Årets regulering af udskudt skat	829.695	383.826
Regulering af tidligere års skat	-2.187	0
	<u>1.045.373</u>	<u>547.220</u>

3. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2019	<u>13.455.089</u>	<u>13.438.838</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>13.455.089</u>	<u>13.438.838</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	15.658.475	13.933.041
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.730.959</u>	<u>1.725.433</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>19.389.434</u>	<u>15.658.474</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>32.844.523</u>	<u>29.097.312</u>

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: 6,38 %

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 af ejendomsmarkedet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mægleres vurdering er det bedste udtryk for ejendommens værdi pr. 31. december 2019.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.447.000	16.417.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>16.447.000</u>	<u>16.417.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>16.447.000</u>	<u>0</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.447 t.kr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 32.845 t.kr.

Selskabet indestår personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for visse tilknyttede virksomheders engagementer med kreditinstitutter.

6. Eventualposter

Sambeskatning

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

7. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Kongevejen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til Årsregnskabslovens §38, og eventuelle værdireguleringer foretages over regnskabsopgørelsen.

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.

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 regnskabskabsmæssig 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealisationsværdi.