

# Heimstaden Denmark A/S

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

CVR nr. 35 52 45 25

## Årsrapport for 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Dirigent:

---

Michael Byrgesen Hansen

## Indholdsfortegnelse

---

|   |    |
|---|----|
| <b>Ledelsespåtegning</b>                          | 1  |
| <b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b> | 2  |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | 4  |
| <b>Nøgle- og hovedtal</b>                         | 5  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | 6  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>  |    |
| Resultatopgørelse                                 | 7  |
| Balance   | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                              | 10 |
| Noter   | 11 |
| <b>Anvendt regnskabspraksis</b>                   | 15 |

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Denmark A/S for 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. juni 2024

### Direktion:

\_\_\_\_\_  
Michael Byrgesen Hansen  
Direktør

### Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henrik Lildballe  
Formand

\_\_\_\_\_  
Michael Byrgesen Hansen

\_\_\_\_\_  
Tina Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

**Til kapitalejerne i Heimstaden Denmark A/S**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Denmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Uafhængighed**

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan be- tragtes 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 27. juni 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare Kristensen Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
mne33819

**Selskabsoplysninger**

---

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Selskabet</b>  | Heimstaden Denmark A/S<br>Sankt Petri Passage 5, 3. th.<br>1165 København K        |
|                   | CVR-nr.: 35 52 45 25   |
|                   | Stiftet: 1. november 2013  |
|                   | Hjemsted: København  |
|                   | Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december   |
| <b>Bestyrelse</b> | Henrik Lildballe, Formand<br>Michael Byrgesen Hansen<br>Tina Hansen                |
| <b>Direktion</b>  | Michael Byrgesen Hansen, Direktør  |
| <b>Revision</b>   | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 36<br>2000 Frederiksberg |

**Hoved- og nøgletal**

|                                 | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                 | t. kr.      | t. kr.      | t. kr.      | t. kr.      | t. kr.      |
| <b>Resultatopgørelse</b>        |             |             |             |             |             |
| Bruttofortjeneste               | 163.119     | 152.160     | 130.691     | 70.935      | 38.107      |
| Resultat før finansielle poster | 9.528       | 11.804      | 2.305       | -10.562     | -13.065     |
| Finansielle poster, netto       | 2.147       | -184        | -199        | -169        | -19         |
| Årets resultat                  | 9.050       | 9.029       | 1.757       | -8.381      | -10.222     |
| <b>Balance</b>                  |             |             |             |             |             |
| Balancesum                      | 110.176     | 152.790     | 56.532      | 46.701      | 34.160      |
| Investeringer i mat. Anlægs.    | 1.054       | 3.727       | 2.885       | 1.679       | 6.187       |
| Egenkapital                     | 56.964      | 47.914      | 30.885      | 20.000      | -1.618      |
| <b>Nøgletal i %</b>             |             |             |             |             |             |
| Overskudsgrad                   | 3%          | 4%          | 1%          | -11%        | -23%        |
| Soliditetsgrad                  | 52%         | 31%         | 55%         | 43%         | -5%         |
| Egenkapitalforrentning          | 17%         | 23%         | 7%          | -91%        | -293%       |

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

Hoved- og nøgletal er beregnet som angivet nedenfor:

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Overskudsgrad</b>           | $\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Omsætning}}$ |
| <b>Soliditetsgrad</b>          | $\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$   |
| <b>Egenkapitalsforrentning</b> | $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$  |

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive rådgivnings-, investerings- og handelsvirksomhed og enhver dermed stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 9.050 t.kr.

### Den forventet udvikling

For regnskabsåret 2024 forventes der forsat et positivt resultat, som er på niveau med sidste år. Det forventes at omsætningen vil udgøre 305 mio. kr. samt et resultat før skat på 11 mio. kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



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


---

| Noter  | <u>2023</u>             | <u>2022</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | kr.                     | kr.                     |
| <b>Bruttofortjeneste</b>   | <b>163.119.316</b>      | <b>152.159.823</b>      |
| 1 Personaleomkostninger  | -150.352.389            | -136.387.746            |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle- og materielle anlægsaktiver | <u>-3.239.101</u>       | <u>-3.968.063</u>       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                             | <b>9.527.826</b>        | <b>11.804.014</b>       |
| 2 Øvrige finansielle indtægter                                     | 2.165.434               | 105.867                 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger                                  | <u>-18.174</u>          | <u>-289.917</u>         |
| <b>Resultat før skat</b>   | <b>11.675.086</b>       | <b>11.619.964</b>       |
| 4 Skat af årets resultat   | <u>-2.625.023</u>       | <u>-2.591.079</u>       |
| 5 <b>Årets resultat</b>  | <b><u>9.050.062</u></b> | <b><u>9.028.885</u></b> |

**Balancen 31. december**

| <b>Aktiver</b> |   |                                       |  |
|----------------|---|---------------------------------------|--|
| <b>Note</b>    |   | <b>2023</b>                           | <b>2022</b>                            |
|                | <b>Anlægsaktiver</b>  | kr.                                   | kr.                                    |
| 6              | Goodwill<br>Immaterielle anlægsaktiver i alt                | <u>5.794.486</u><br><u>5.794.486</u>  | <u>6.550.518</u><br><u>6.550.518</u>   |
| 7              | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                     | 3.405.604                             | 4.465.564                              |
| 8              | Indretning lejede lokaler<br>Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.461.591</u><br><u>4.867.195</u>  | <u>2.376.715</u><br><u>6.842.279</u>   |
| 9              | Deposita<br>Finansielle anlægsaktiver i alt                 | <u>2.989.836</u><br><u>2.989.836</u>  | <u>2.344.128</u><br><u>2.344.128</u>   |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                                  | <b><u>13.651.517</u></b>              | <b><u>15.736.925</u></b>               |
|                | <b>Omsætningsaktiver</b>                                    |                                       |  |
|                | Varebeholdning  | 221.191                               | 1.386.713                              |
|                | Andre tilgodehavender                                       | 5.057.137                             | 355.852                                |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder                | 87.469.415                            | 133.370.395                            |
| 10             | Periodeafgrænsningsposter, aktiver<br>Tilgodehavender i alt | <u>3.772.402</u><br><u>96.520.144</u> | <u>1.930.758</u><br><u>137.043.718</u> |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                                 | <b><u>4.417</u></b>                   | <b><u>9.507</u></b>                    |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                              | <b><u>96.524.561</u></b>              | <b><u>137.053.225</u></b>              |
|                | <b>Aktiver i alt</b>  | <b><u>110.176.078</u></b>             | <b><u>152.790.150</u></b>              |

**Balancen 31. december**

| <b>Passiver</b> |  | <b>2023</b>        | <b>2022</b>        |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Note</b>     |  | <u>kr.</u>         | <u>kr.</u>         |
|                 | <b>Egenkapital</b>                                       |                    |                    |
| 12              | Virksomhedskapital                                       | 500.000            | 500.000            |
|                 | Overført resultat  | 56.463.851         | 47.413.789         |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                                 | <b>56.963.851</b>  | <b>47.913.789</b>  |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser</b>                            |                    |                    |
| 13              | Hensættelse til udskudt skat                             | 218.349            | 61.696             |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                      | <b>218.349</b>     | <b>61.696</b>      |
|                 | <b>Gældsforpligtelser</b>                                |                    |                    |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser                 | 5.357.978          | 4.288.202          |
|                 | Periodeafgrænsningsposter, passiver                      | 561.897            | 0                  |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                        | 28.651.696         | 67.911.208         |
|                 | Skyldig selskabsskat                                     | 2.490.830          | 2.626.729          |
|                 | Anden gæld   | 15.931.477         | 29.988.527         |
|                 | Kortfristede gældsforpligtelser i alt                    | 52.993.878         | 104.814.666        |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                          | <b>52.993.878</b>  | <b>104.814.666</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                                    | <b>110.176.078</b> | <b>152.790.150</b> |
| 1               | <b>Personaleomkostninger</b>                             |                    |                    |
| 5               | <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |                    |                    |
| 14              | <b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b> |                    |                    |
| 15              | <b>Nærtstående parter</b>                                |                    |                    |
| 15              | <b>Efterfølgende begivenheder efter balancedagen</b>     |                    |                    |

**Egenkapitaloppgørelse**

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>      |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar 2023           | 500.000                   | 47.413.789               | 47.913.789        |
| Året resultat                            | 0                         | 9.050.062                | 9.050.062         |
| <b>Egenkapital pr. 31. december 2023</b> | <b>500.000</b>            | <b>56.463.851</b>        | <b>56.963.851</b> |

## Noter

|   | <u>2023</u>        | <u>2022</u>        |
|---|--------------------|--------------------|
|   | kr.                | kr.                |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>  |                    |                    |
| Lønninger og gager  | 129.519.855        | 118.526.403        |
| Pensioner   | 10.457.010         | 9.064.046          |
| Andre omkostninger til social sikring   | 1.924.248          | 1.684.650          |
| Personaleomkostninger i øvrigt  | 8.451.276          | 7.112.646          |
|   | <u>150.352.389</u> | <u>136.387.746</u> |
| <br>  |                    |                    |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere  | <u>246</u>         | <u>252</u>         |
| Specifikation af ledelsesvederlag er udeladt jf. Årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3 nr. 2 |                    |                    |
| <b>2 Øvrige finansielle indtægter</b>   |                    |                    |
| Andre finansielle indtægter   | 939.651            | 0                  |
| Renter, tilknyttede virksomheder  | 1.225.783          | 105.867            |
|   | <u>2.165.434</u>   | <u>105.867</u>     |
| <b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>  |                    |                    |
| Andre finansielle omkostninger  | -12.164            | -289.917           |
| Renter, tilknyttede virksomheder  | -6.010             | 0                  |
|   | <u>-18.174</u>     | <u>-289.917</u>    |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>   |                    |                    |
| Skat af årets resultat  | 2.490.830          | 2.604.269          |
| Regulering selskabsskat tidligere år  | -22.460            | 0                  |
| Regulering udskudt skat   | 156.653            | -13.190            |
|   | <u>2.625.023</u>   | <u>2.591.079</u>   |
| <b>5 Forslag til resultatdisponering</b>  |                    |                    |
| Overføres til overført resultat   | 9.050.062          | 9.028.885          |
| <b>Disponeret i alt</b>   | <u>9.050.062</u>   | <u>9.028.885</u>   |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>   |                    |                    |
| <b>6 Goodwill</b>   |                    |                    |
| Kostpris primo  | 7.560.329          | 4.015.007          |
| Tilgang ved fusion Heimstaden A Denmark ApS pr. 01.06.22                                | 0                  | 3.545.322          |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <u>7.560.329</u>   | <u>7.560.329</u>   |
| <br>  |                    |                    |
| Af- og nedskrivninger primo   | -1.009.811         | -401.501           |
| Årets afskrivninger   | -756.032           | -608.310           |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>   | <u>-1.765.843</u>  | <u>-1.009.811</u>  |
| <br>  |                    |                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>  | <u>5.794.486</u>   | <u>6.550.518</u>   |

## Noter (fortsat)

|   | <b>2023</b>       | <b>2022</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
|   | kr.               | kr.               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                             |                   |                   |
| <b>7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>            |                   |                   |
| Kostpris primo  | 12.173.227        | 8.843.061         |
| Tilgang ved fusion Heimstaden A Denmark ApS pr. 01.06.22    | 0                 | 380.365           |
| Tilgang i årets løb   | 1.018.565         | 2.949.801         |
| Afgang i årets løb  | -1.043.276        | 0                 |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <b>12.148.516</b> | <b>12.173.227</b> |
| Af- og nedskrivninger primo                                 | -7.707.663        | -4.900.151        |
| Årets afskrivninger   | -1.532.520        | -2.427.147        |
| Tilgang ved fusion Heimstaden A Denmark ApS pr. 01.06.22    | 0                 | -380.365          |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 497.271           | 0                 |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                         | <b>-8.742.912</b> | <b>-7.707.663</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>                                | <b>3.405.604</b>  | <b>4.465.564</b>  |
| <b>8 Indretning af lejede lokaler</b>                       |                   |                   |
| Kostpris primo  | 5.849.109         | 5.452.510         |
| Tilgang ved fusion Heimstaden A Denmark ApS pr. 01.06.22    | 0                 | 155.797           |
| Tilgang i årets løb   | 35.425            | 240.802           |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <b>5.884.534</b>  | <b>5.849.109</b>  |
| Af- og nedskrivninger primo                                 | -3.472.394        | -2.383.991        |
| Årets afskrivninger   | -950.549          | -932.606          |
| Tilgang ved fusion Heimstaden A Denmark ApS pr. 01.06.22    | 0                 | -155.797          |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                         | <b>-4.422.943</b> | <b>-3.472.394</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>                                | <b>1.461.591</b>  | <b>2.376.715</b>  |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                            |                   |                   |
| <b>9 Deposita</b>   |                   |                   |
| Kostpris primo  | 2.344.127         | 1.839.785         |
| Tilgang ved fusion Heimstaden A Denmark ApS pr. 01.06.22    | 0                 | 267.628           |
| Tilgang i årets løb   | 978.243           | 271.090           |
| Afgang i årets løb  | -332.536          | -34.375           |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <b>2.989.835</b>  | <b>2.344.127</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>                                | <b>2.989.835</b>  | <b>2.344.127</b>  |

**Noter (fortsat)**

|   | <u>2023</u>      | <u>2022</u>      |
|---|------------------|------------------|
|   | kr.              | kr.              |
| <b>10 Periodeafgrænsningsposter, aktiver</b>  |                  |                  |
| Periodiseret driftsomkostninger, herunder forsikringer  | 3.772.402        | 1.930.758        |
|   | <u>3.772.402</u> | <u>1.930.758</u> |
| <b>11 Tilgodehavender/gæld vedrørende tilknyttede virksomheder</b>  |                  |                  |
| Heimstaden Denmark A/S har indgået aftale om cashpool-ordning med selskabets bankforbindelse, hvor Heimstaden Bostad Invest 9 A/S er topkontoindehaver, og Heimstaden Denmark A/S er under-kontoindehaver sammen med koncernens øvrige tilknyttede virksomheder.                      |                  |                  |
| De tegnede vilkår i cashpool-ordningen tilskriver bankforbindelsen retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cashpool-konti, der udgør Heimstaden Bostad Invest 9 A/S' mellemværende med bankforbindelsen. |                  |                  |
| Heimstaden Denmark A/S' konti i cashpool-ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2023 et udestående på 9.408 t.kr. (pr. 31. december 2022: tilgodehavende på 20.917 t.kr.)   |                  |                  |
| <b>12 Aktiekapital</b>  |                  |                  |
| Aktiekapitalen er fordelt således:  |                  |                  |
| 1. stk a. nom. 500.000 kr.  | 500.000          | 500.000          |
|   | <u>500.000</u>   | <u>500.000</u>   |
| <b>13 Udskudt skat</b>  |                  |                  |
| Udskudt skat 1. januar  | 61.696           | 15.087           |
| Udskudt skat, Heimstaden A Denmark ApS  | 0                | -40.661          |
| Årets regulering af udskudt skat  | 156.653          | 87.270           |
| <b>Udskudt skat 31. december</b>  | <u>218.349</u>   | <u>61.696</u>    |
| <b>14 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>   |                  |                  |
| <b>Andre eventualforpligtelser</b>  |                  |                  |
| Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35 85 20 93 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.   |                  |                  |

**Noter (fortsat)**

---

**Andre økonomiske forpligtelser**

Selskabet har indgået leasingaftaler med en restforpligtelse på 8.119 t.kr. Leasingaftalerne omfatter firmabiler, kaffemaskiner og andet kontorinventar.

Selskabet har indgået huslejekontrakter med 6 måneders opsigelsesvarsel samt uopsigelighed. Eventualforpligtelsen udgør 11.039 t.kr. pr. 31. december 2023.

**15 Nærtstående parter**

Heimstaden Denmark A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse**

Heimstaden Bostad AB, Östra Promenaden 7A, 211 28 Malmö

**Transaktioner md nærtstående parter**

|  | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|-------------|
|  | kr.         | kr.         |
| Erhvervet ydelser fra koncernselskaber       | 83.264.899  | 67.852.874  |
| Salg af ydelser til tilknyttede virksomheder | 297.711.461 | 276.230.530 |

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

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

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

**16 Efterfølgende begivenheder efter balancedagen**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapport for Heimstaden Denmark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Heimstaden AB.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, marketingomkostninger og administrationsomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

#### Skat af årets resultat

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

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

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Balancen

#### Immaterielle anlægsaktiver

Immaterielle aktiver måles ved første indregning til kostpris. Der afskrives over den estimerede økonomiske levetid uden fastsættelse af en restværdi.

Erhvervet goodwill måles efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 10 år.

Immaterielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis den er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Der foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv, henholdsvis grupper af aktiver, hvis der foreligger indikatorer på værdiforringelse.

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

#### 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

|   |         |
|---|---------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år  |
| Indretning lejede lokaler               | 5-10 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver består af deposita.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiverne vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af aktivet. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Cashpool

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.