

Heimstaden Danmark ApS

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

CVR nr. 35 52 45 25

Årsrapport for 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. Juni 2021

Dirigent:

Michael Byrgesen Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Danmark ApS for 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. Juni 2021

Direktion:

Michael Byrgesen Hansen
Direktør

Bestyrelse:

Lars Patrik Hall
Formand

Helge Krogsbøl

Tom Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Danmark ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Danmark ApS 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.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 7. Juni 2021

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet

Heimstaden Danmark ApS
Sankt Petri Passage 5, 3. th.
1165 København K

CVR-nr.: 35 52 45 25
Stiftet: 1. november 2013
Hjemsted: København
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Lars Patrik Hall, Formand
Helge Krogsbøl
Tom Rasmussen

Direktion

Michael Byrgesen Hansen, Direktør

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør -8.381 t.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>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
	70.934.945	38.107.359
	Bruttofortjeneste	
2	-76.598.933	-48.354.732
	-4.897.877	-2.817.318
	<u>-10.561.864</u>	<u>-13.064.691</u>
	Resultat før finansielle poster	
	180	0
	Øvrige finansielle indtægter	Øvrige finansielle indtægter
	-169.371	-19.474
	Øvrige finansielle omkostninger	Øvrige finansielle omkostninger
	<u>-10.731.054</u>	<u>-13.084.165</u>
	Resultat før skat	
3	2.349.963	2.861.971
	Skat af årets resultat	Skat af årets resultat
	<u>-8.381.091</u>	<u>-10.222.194</u>
	Årets resultat	

Balancen 31. december

Aktiver		2020	2019
Note		kr.	kr.
	Anlægsaktiver		
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.002.305	7.793.574
4	Indretning lejede lokaler	3.831.721	4.417.610
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.834.026</u>	<u>12.211.184</u>
5	Deposita	1.230.051	1.184.006
	Finansielle anlægsaktiver	<u>1.230.051</u>	<u>1.184.006</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.064.077</u>	<u>13.395.190</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender for salg af tjenesteydelser	7.376.489	12.661.135
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.986.295	3.078.840
	Andre tilgodehavender	1.593.871	208.986
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	418.429	309.069
	Tilgodehavender i alt	<u>11.375.084</u>	<u>16.258.031</u>
	Likvide beholdninger	<u>25.262.280</u>	<u>4.506.448</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>36.637.363</u>	<u>20.764.479</u>
	Aktiver i alt	<u>46.701.440</u>	<u>34.159.669</u>

Balancen 31. december

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	19.500.073	-2.118.836
	Egenkapital i alt	20.000.073	-1.618.836
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	293.710	657.378
	Hensatte forpligtelser i alt	293.710	657.378
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.385.102	2.530.696
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	26.000.000
	Anden gæld	23.022.555	6.590.430
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.407.657	35.121.126
	Gældsforpligtelser i alt	26.407.657	35.121.126
	Passiver i alt	46.701.440	34.159.669
1	Forslag til resultatdisponering		
6	Eventualposter		
7	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	-2.118.836	-1.618.836
Koncerntilskud	0	30.000.000	30.000.000
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-8.381.091</u>	<u>-8.381.091</u>
Egenkapital pr. 31. december 2020	<u>500.000</u>	<u>19.500.073</u>	<u>20.000.073</u>

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
1 Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	-8.381.091	-10.222.194
Disponeret i alt	<u>-8.381.091</u>	<u>-10.222.194</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	69.225.203	41.501.402
Pensioner	3.266.613	3.159.424
Andre omkostninger til social sikring	615.828	484.054
Personaleomkostninger i øvrigt	3.491.289	3.209.852
	<u>76.598.933</u>	<u>48.354.732</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>112</u>	<u>74</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.986.293	-685.943
Regulering selskabsskat tidligere år	0	50.607
Regulering udskudt skat	-363.670	-2.226.635
	<u>-2.349.963</u>	<u>-2.861.971</u>

Noter (fortsat)

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning Lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2020	11.343.719	5.119.430
Tilgang	1.362.750	316.736
Afgang	-1.657.008	-101.005
Kostpris 31. december 2020	11.049.461	5.335.161
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	3.550.145	701.820
Årets afskrivninger	3.392.390	832.179
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-895.380	-30.559
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	6.047.155	1.503.440
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	5.002.306	3.831.721
	2020	2019
	kr.	kr.

5 Deposita

Kostpris 1. januar 2020	1.184.006	1.118.063
Tilgang i årets løb	46.045	65.943
Kostpris 31. december 2020	1.230.051	1.184.006

6 Eventualposter

Leasingforpligtigelser: Leasingforpligtigelser på firmabiler udgør kr. 1.349.559

Andre eventualforpligtigelser: Huslejeforpligtigelser for uopsigelighed til oktober 2021 udgør kr. 4.162.233

Sambeskatning

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

7 Nærtstående parter

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Danmark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for 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, eksterne omkostninger.

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 eksklusivt moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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

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, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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	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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital - Koncerntilskud

Modtagne koncerntilskud fra virksomhedsdeltagere indregnes i særskilt post på egenkapitalen.

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 gældsmetode 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 modtagne forudbetalinger fra kunder, leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.