

# Heimstaden Danmark Ejendomme A/S

c/o Heimstaden Denmark A/S, Sankt Petri Passage 5, 3. th., 1165 København K

CVR nr. 35 85 20 93

## Årsrapport for 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2022

Dirigent:

---

Michael Byrgesen Hansen

**Indholdsfortegnelse**

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	4
<b>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Danmark Ejendomme A/S for 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2022

### Direktion:

---

Michael Byrgesen Hansen  
Direktør

### Bestyrelse:

---

Helge Krogsbøl  
Formand

---

Arve Regland  
Næstformand

---

Michael Byrgesen Hansen

---

Henrik Lildballe

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Heimstaden Danmark Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Danmark Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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 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 20. maj 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
mne24830

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden Danmark Ejendomme A/S c/o Heimstaden Danmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 35 85 20 93 Stiftet: 15. maj 2014 Hjemsted: København Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Helge Krogsbøl, Formand Arve Regland Michael Byrgesen Hansen Henrik Lildballe
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed inden for handel og industri og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udgør 21.221 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>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>22.043.855</b>	<b>-111.459</b>
2 Øvrige finansielle indtægter	54.225	30.000
3 Øvrige finansielle omkostninger	-810.486	-208.609
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.287.594</b>	<b>-290.068</b>
4 Skat af årets resultat	-66.096	25.969
<b>Årets resultat</b>	<b>21.221.498</b>	<b>-264.099</b>



**Balancen 31. december**

<b>Note</b>	<b>Aktiver</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	kr.	kr.
	Tilgodehavende selskabsskat	0	51.365.638
	Andre tilgodehavender	64.005	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	20.995
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	0	64.005
	Tilgodehavender i alt	<u>64.005</u>	<u>51.450.639</u>
	Likvide beholdninger	<u>104.479.648</u>	<u>902.041</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>104.543.653</u></b>	<b><u>52.352.680</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>104.543.653</u></b>	<b><u>52.352.680</u></b>

**Balancen 31. december**

Note	Passiver	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>Egenkapital</b>	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>72.989.772</u>	<u>51.768.274</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>73.489.772</b></u>	<u><b>52.268.274</b></u>
	 <b>Gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	84.405
	Skyldig selskabsskat	<u>31.027.881</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>31.053.881</u>	<u>84.405</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>31.053.881</b></u>	<u><b>84.405</b></u>
	 <b>Passiver i alt</b>	<u><b>104.543.653</b></u>	<u><b>52.352.680</b></u>
1	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
5	<b>Personaleomkostninger</b>		
6	<b>Eventualposter</b>		
7	<b>Nærtstående parter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	51.768.274	52.268.274
Overført resultat	<u>0</u>	<u>21.221.498</u>	<u>21.221.498</u>
Egenkapital pr. 31. december 2021	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>72.989.772</u></b>	<b><u>73.489.772</u></b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	21.221.498	-264.099
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>21.221.498</b></u>	<u><b>-264.099</b></u>
<b>2 Øvrige finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	54.225	30.000
	<u><b>54.225</b></u>	<u><b>30.000</b></u>
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	-810.486	-208.609
	<u><b>-810.486</b></u>	<u><b>-208.609</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	66.096	-25.969
	<u><b>66.096</b></u>	<u><b>-25.969</b></u>
<b>5 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte.		
<b>6 Eventualposter</b>		
<b>Sambeskatning</b>		
Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
<b>7 Nærtstående parter</b>		
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)

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 <https://www.brreg.no>.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapport for Heimstaden Danmark Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Selskabet er fra indeværende regnskabsår overgået til at aflægge årsregnskab efter reglerne i Årsregnskabsloven om klasse B-virksomheder (sidste år klasse mellem C). Skiftet af regnskabsklasse har ikke medført ændringer i indregning og måling. Årsrapporten er bortset herfra aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

#### 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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealisationseværdi.

# PENNEO

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

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

## Michael Byrgesen Hansen

### Underskriver 1

På vegne af: Direktør, bestyrelsesmedlem og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-721523196019

IP: 77.221.xxx.xxx

2022-06-01 09:41:18 UTC

NEM ID 

## Arve Regland

### Underskriver 2

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9578-5994-4-505778

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-06-01 10:01:04 UTC

bankID 

## Henrik Lildballe

### Underskriver 2

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093946089574

IP: 77.221.xxx.xxx

2022-06-01 10:14:31 UTC

NEM ID 

## Helge Krogsbøl

### Underskriver 2

På vegne af: Bestyrelsesformand

Serienummer: 9578-5994-4-467413

IP: 217.63.xxx.xxx

2022-06-01 13:30:45 UTC

bankID 

## Henrik Reedtz

### Underskriver 3

På vegne af: Revisor

Serienummer: CVR:30700228-RID:67854501

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-01 14:03:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PW25C-FY5M6-T305H-LUYPB-CWA1O-I8DV

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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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