

# 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

## Årsrapport for 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2021

Dirigent:

---

Michael Byrgesen Hansen

## **Indholdsfortegnelse**

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	4
<b>Hoved- og nøgletal</b>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Danmark Ejendomme A/S 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 20. maj 2021

### Direktion:

---

Lars Patrik Hall  
Direktør

### Bestyrelse:

---

Ivar Erik Tollefsen  
Formand

---

Lars Patrik Hall

---

Jan Magnus Nordholm

## **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 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 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 20. maj 2021

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>	Ivar Erik Tollefsen, Formand Lars Patrik Hall Jan Magnus Nordholm
<b>Direktion</b>	Lars Patrik Hall, Direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Hoved- og nøgletal

	2020	2019	2018	2017	2016
	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttofortjeneste	-111	-3.343	-2.696	-7.408	0
Finansielle poster, netto	-179	296.353	489.396	589.667	-6.770
Årets resultat	-264	291.440	474.712	583.508	-5.624
<b>Balance</b>					
Balancesum	52.353	62.665	2.243.719	2.113.693	1.336.784
Egenkapital	52.268	52.532	2.208.462	2.039.894	885.787
<b>Nøgletal i %</b>					
Soliditetsgrad	99,8	83,8	98,4	96,5	66,3
Egenkapitalforrentning	-0,5	25,8	22,3	39,9	-1,1

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet som angivet nedenfor:

<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 eje kapitalandele i andre selskaber og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultat udgør -264 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.
	<b>-111.459</b>	<b>-3.342.587</b>
2	30.000	296.627.126
3	-208.609	-274.532
	<b>-290.068</b>	<b>293.010.007</b>
4	25.969	-1.569.883
	<b>-264.099</b>	<b>291.440.124</b>

## Balancen 31. december

---

<b>Note</b>	<b>Aktiver</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	51.365.638	4.859.267
	Andre tilgodehavender	0	33.037
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.995	55.531.652
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	64.005	422.197
	Tilgodehavender i alt	<u>51.450.639</u>	<u>60.846.154</u>
	Likvide beholdninger	<u>902.041</u>	<u>1.819.132</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>52.352.680</u></b>	<b><u>62.665.286</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>52.352.680</u></b>	<b><u>62.665.286</u></b>

## Balancen 31. december

---

<b>Note</b>	<b>Passiver</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Egenkapital</b>	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	51.768.274	52.032.373
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>52.268.274</b>	<b>52.532.373</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.405	245.179
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	9.287.735
	Anden gæld	0	600.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	84.405	10.132.913
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>84.405</b>	<b>10.132.913</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>52.352.680</b>	<b>62.665.286</b>

- 1 Forslag til resultatdisponering
- 6 Personaleomkostninger
- 7 Eventualposter
- 8 Nærtstående parter

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	52.032.373	52.532.373
Overført resultat	0	-264.099	-264.099
Egenkapital pr. 31. december 2020	<b>500.000</b>	<b>51.768.274</b>	<b>52.268.274</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	-264.099	291.440.124
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>-264.099</b></u>	<u><b>291.440.124</b></u>
<b>2 Øvrige finansielle indtægter</b>		
Gevinst/tab på salg af datterselskaber	30.000	286.255.815
Renteindtægter fra koncernmellemværende	0	10.371.311
	<u><b>30.000</b></u>	<u><b>296.627.126</b></u>
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	-208.609	-274.532
	<u><b>-208.609</b></u>	<u><b>-274.532</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-25.969	1.554.733
Regulering selskabsskat tidligere år	0	15.150
	<u><b>-25.969</b></u>	<u><b>1.569.883</b></u>
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Regnskabsmæssig værdi 1. januar	0	1.506.631.494
Afgang i året	0	-1.506.631.494
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>6 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte.		
<b>7 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>8 Nærtstående parter</b>		
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 <https://www.brreg.no>.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapport for Heimstaden Danmark Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellem klasse C-virksomheder.

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

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### 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.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Heimstaden AB solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

#### Gældsforpligtelser

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