

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 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Dirigent:

Christian Winther Fladeland

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Danmark Ejendomme 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:

Christian Winther Fladeland
Direktør

Bestyrelse:

Helge Krogsbøl
Formand

Christian Winther Fladeland

Thomas Alexander Hansen

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 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 revisoreres 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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

Selskabet	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
	Stiftet: 15. maj 2014
	Hjemsted: København K
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Helge Krogsbøl, Formand Christian Winther Fladeland Thomas Alexander Hansen
Direktion	Christian Winther Fladeland, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består udelukkende af funktion som administrationsselskab i sambeskatningen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør -58 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>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
Eksterne omkostninger	-135.399	-120.061
1 Øvrige finansielle indtægter	175.151	39.885
2 Øvrige finansielle omkostninger	-91.900	-2.949.465
Resultat før skat	-52.148	-3.029.641
3 Skat af årets resultat	-6.260	59.878
Årets resultat	-58.408	-2.969.763
 Forslag til resultatdisponering		
Forslået udbytte	46.000.000	0
Overført til overført resultat	-46.058.408	-2.969.763
Årets resultat	-58.408	-2.969.763

Balancen 31. december

Aktiver	2023	2022
Note	kr.	kr.
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	35.956.570	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>103.517.832</u>	<u>246.859.105</u>
Tilgodehavender i alt	<u>139.474.402</u>	<u>246.859.105</u>
Likvide beholdninger	<u>47.575.623</u>	<u>1.711.596</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>187.050.025</u>	<u>248.570.701</u>
Aktiver i alt	<u>187.050.025</u>	<u>248.570.701</u>

Balancen 31. december

Note	Passiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	23.961.601	70.020.009
	Foreslået udbytte	46.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>70.461.601</u>	<u>70.520.009</u>
	 Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.999	49.405
	Skyldig selskabsskat	0	162.434.397
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	116.563.425	15.566.890
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>116.588.424</u>	<u>178.050.692</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>116.588.424</u>	<u>178.050.692</u>
	 Passiver i alt	<u>187.050.025</u>	<u>248.570.701</u>
4	Personaleomkostninger		
5	Eventualposter		
6	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	70.020.009	0	70.520.009
Foreslået udbytte	0	-46.000.000	46.000.000	0
Overført resultat	0	-58.408	0	-58.408
Egenkapital pr. 31. december 2023	500.000	23.961.601	46.000.000	70.461.601

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Øvrige finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	175.151	39.885
	<u>175.151</u>	<u>39.885</u>
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-91.900	-2.802.358
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	0	-147.107
	<u>-91.900</u>	<u>-2.949.465</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-6.260	59.878
	<u>-6.260</u>	<u>59.878</u>
4 Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte.		
5 Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
6 Nærtstående parter		
Selskabet indgår 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.

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatningen af koncernens danske selskaber. De koncernforbundne selskaber indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet fra øverste moderselskab og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Som administrationselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for koncernforbundne selskabers selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med selskabernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Resultatopgørelsen

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter andre eksterne omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter 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 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, der ikke indgår i cash-pool 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 nettorealiseringsværdi.