

Heimstaden Danmark Ejendomme A/S

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

CVR-nr. 35 85 20 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2020.

Lars Patrik Hall
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Heimstaden Danmark Ejendomme A/S.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. juni 2020

Direktion

Lars Patrik Hall
Direktør

Bestyrelse

Ivar Erik Tollefsen
Formand

Lars Patrik Hall

Jan Magnus Nordholm

Til kapitalejeren i Heimstaden Danmark Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Danmark Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 8. juni 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsaut. revisor
mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Danmark Ejendomme A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 35 85 20 93
	Stiftet: 15. maj 2014
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ivar Erik Tollefsen, Formand Lars Patrik Hall Jan Magnus Nordholm
Direktion	Lars Patrik Hall
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Modervirksomhed	Heimstaden AB

Hovedtal og nøgletal

	2019 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Bruttoresultat	-3.343	-2.696	-7.408	0
Resultat af ordinær primær drift	-3.343	-6.096	-7.408	-1.430
Finansielle poster, netto	296.353	489.396	589.667	-6.770
Årets resultat	291.440	474.712	583.508	-5.624
Balance:				
Balancesum	62.665	2.243.719	2.113.693	1.336.784
Egenkapital	52.532	2.208.462	2.039.894	885.787
Nøgletal i %:				
Likviditetsgrad	618,4	3.605,9	8,1	106,9
Soliditetsgrad	83,8	98,4	96,5	66,3
Egenkapitalforrentning	25,8	22,3	39,9	-1,1

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

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$
Egenkapitalforrentning	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje kapitalandele i selskaber, der investerer i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 291.440 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt yderligere forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Heimstaden er en ansvarlig virksomhed, der lever op til lovgivning og regler i de lande og lokalsamfund, hvor vi opererer. Virksomheden er en del af den svenske Heimstaden-koncernen. Den lovpligtige redegørelse for samfundsansvar, herunder menneskerettigheder, sociale forhold og arbejdsforhold, klima, miljø og anti-korruption, jf. §99a i årsregnskabsloven, indgår i moderselskabets årsrapport for 2019.

Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen

Heimstadens bestyrelse består pr. 31.12.2019 af 3 mænd og 0 kvinder. Det er målsætningen, at der inden udgangen af 2023 indgår mindst 1 kvinde i bestyrelsen.

Heimstaden har ingen ansatte og er derfor ikke omfattet af kravet til politik for det underrepræsenterede køn i øvrige ledelsesniveauer, jf. § 99b i årsregnskabsloven.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Andre eksterne omkostninger	-3.342.588	-2.696.045
Bruttoresultat	-3.342.588	-2.696.045
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	0	-3.400.000
Driftsresultat	-3.342.588	-6.096.045
3 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	296.627.126	489.925.327
Øvrige finansielle omkostninger	-274.531	-528.903
Resultat før skat	293.010.007	483.300.379
4 Skat af årets resultat	-1.569.883	-8.588.815
5 Årets resultat	291.440.124	474.711.564

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	862.126.460
7	Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver	0	110.267.251
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	972.393.711
	Anlægsaktiver i alt	0	972.393.711
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	55.531.652	445.091.115
8	Tilgodehavende selskabsskat	4.859.267	1.268.337
	Andre tilgodehavender	33.037	33.952.259
9	Periodeafgrænsningsposter	422.197	4.887.576
	Tilgodehavender i alt	60.846.153	485.199.287
	Likvide beholdninger	1.819.134	786.126.001
	Omsætningsaktiver i alt	62.665.287	1.271.325.288
	Aktiver i alt	62.665.287	2.243.718.999

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	<u>52.032.373</u>	<u>2.207.962.091</u>
Egenkapital i alt	<u>52.532.373</u>	<u>2.208.462.091</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	0	300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	245.179	7.853.838
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.287.735	0
Anden gæld	<u>600.000</u>	<u>27.402.770</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.132.914</u>	<u>35.256.908</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.132.914</u>	<u>35.256.908</u>
Passiver i alt	<u>62.665.287</u>	<u>2.243.718.999</u>

- 1 Personaleomkostninger
- 2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- 10 Eventualposter
- 11 Nærtstående parter

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	2.207.962.091	2.208.462.091
Årets overførte overskud eller underskud	0	291.440.124	291.440.124
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-2.530.287.846	-2.530.287.846
Koncerntilskud	0	82.918.004	82.918.004
	<u>500.000</u>	<u>52.032.373</u>	<u>52.532.373</u>

Noter

1. Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Samlet honorar til Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab	<u>76.000</u>	<u>81.000</u>
Honorar vedrørende lovpligtig revision	<u>76.000</u>	<u>81.000</u>
	<u>76.000</u>	<u>81.000</u>
3. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Gevinst/tab på salg af datterselskaber	286.255.815	489.473.068
Renteindtægter fra koncernmellemværender	<u>10.371.311</u>	<u>452.259</u>
	<u>296.627.126</u>	<u>489.925.327</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.554.733	8.547.180
Regulering af tidligere års skat	<u>15.150</u>	<u>41.635</u>
	<u>1.569.883</u>	<u>8.588.815</u>
5. Forslag til resultatdisponering		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	2.526.983.911
Overføres til overført resultat	291.440.124	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>2.052.272.347</u>
Disponeret i alt	<u>291.440.124</u>	<u>474.711.564</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	1.506.631.494	1.506.631.494
Afgang til kostpris	-1.506.631.494	-1.506.581.494
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>862.076.460</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	<u>862.126.460</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>862.126.460</u>
7. Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2019	181.751.180	181.751.180
Tilgang i årets løb	0	110.267.251
Afgang i årets løb	<u>-181.751.180</u>	<u>-181.751.180</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	<u>110.267.251</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>110.267.251</u>
8. Tilgodehavende selskabsskat		
Skyldig selskabsskat 1. januar 2019	-1.268.337	32.399.642
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	1.268.337	-32.399.642
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-1.554.733	-8.547.180
Betalt acontoskat for indeværende år	6.414.000	47.798.000
Modtaget a conto sambeskatningsbidrag fra koncernselskab	<u>0</u>	<u>-37.982.483</u>
	<u>4.859.267</u>	<u>1.268.337</u>
9. Periodeafgrænsningsposter		
Diverse honorarer vedrørende nye investeringer	<u>422.197</u>	<u>4.887.576</u>
	<u>422.197</u>	<u>4.887.576</u>

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

11. Nærtstående parter

Koncernregnskab

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Danmark Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

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

I henhold til årsregnskabslovens § 112, stk.1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligninstallene.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforingelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforingelse.

Foreligger der indikationer på værdiforingelse, foretages nedskrivningstest af aktivet. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, 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. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Heimstaden Danmark Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 nettorealisationsværdi.