

# Heimstaden Kanalhuset ApS

Sankt Petri Passage 5, 3. th  
1165 København K

CVR-nr. 35 85 88 65

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20. maj 2022

---

Michael Byrgesen Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Heimstaden Kanalhuset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2022

### Direktion

Michael Byrgesen Hansen  
adm. direktør

### Bestyrelse

Henrik Lildballe  
formand

Michael Byrgesen Hansen  
næstformand

Tina Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Heimstaden Kanalhuset ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Kanalhuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Frederiksberg, den 20. maj 2022

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24830

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

Telefon: +45 33 75 10 10

Hjemmeside: [www.heimstaden.dk](http://www.heimstaden.dk)

CVR-nr.: 35 85 88 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Henrik Lildballe, formand  
Michael Byrgesen Hansen, næstformand  
Tina Hansen

### Direktion

Michael Byrgesen Hansen, adm. direktør

### Revision

EY  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Dirch Passers Allé 36  
2000 Frederiksberg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med investering i og udvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 37.198.657, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 138.773.949.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.365.926</b>	<b>3.930.411</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		44.344.955	-14.626.541
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>48.710.881</b>	<b>-10.696.130</b>
Finansielle indtægter	1	509.028	473.908
Finansielle omkostninger	2	-1.457.050	-1.153.999
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.762.859</b>	<b>-11.376.221</b>
Skat af årets resultat	3	-10.564.202	2.329.751
<b>Årets resultat</b>		<b>37.198.657</b>	<b>-9.046.470</b>
Overført resultat		37.198.657	-9.046.470
		<b>37.198.657</b>	<b>-9.046.470</b>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	289.210.511	242.132.274
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>289.210.511</b>	<b>242.132.274</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>289.210.511</b>	<b>242.132.274</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.729.927	19.838.997
Andre tilgodehavender		1.471.182	1.006.829
Periodeafgrænsningsposter		160.958	117.034
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.362.067</b>	<b>20.962.860</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>22.362.067</b>	<b>20.962.860</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>311.572.578</b>	<b>263.095.134</b>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		138.722.949	101.524.292
<b>Egenkapital</b>		<b>138.773.949</b>	<b>101.575.292</b>
Hensættelse til udskudt skat		31.791.237	22.066.703
Andre hensættelser		2.185.563	2.093.044
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>33.976.800</b>	<b>24.159.747</b>
Gæld til realkreditinstitutter		133.092.763	133.039.221
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>133.092.763</b>	<b>133.039.221</b>
Banker		200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.028.807	114.563
Gæld til tilknyttede virksomheder		307.740	0
Selskabsskat		839.668	694.871
Anden gæld		1.633.492	1.607.650
Deposita		1.919.159	1.903.790
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.729.066</b>	<b>4.320.874</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>138.821.829</b>	<b>137.360.095</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>311.572.578</b>	<b>263.095.134</b>

**Egenkapitaloppgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	51.000	101.524.292	101.575.292
Årets resultat	0	37.198.657	37.198.657
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>51.000</b>	<b>138.722.949</b>	<b>138.773.949</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	51.000	110.570.762	110.621.762
Årets resultat	0	-9.046.470	-9.046.470
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>51.000</b>	<b>101.524.292</b>	<b>101.575.292</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	504.172	473.908
Andre finansielle indtægter	4.856	0
	<b><u>509.028</u></b>	<b><u>473.908</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.457.050	1.153.999
	<b><u>1.457.050</u></b>	<b><u>1.153.999</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	839.668	694.871
Årets udskudte skat	9.724.534	-3.024.622
	<b><u>10.564.202</u></b>	<b><u>-2.329.751</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		141.234.638
Tilgang i årets løb		<u>2.733.282</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>143.967.920</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		100.897.636
Årets værdireguleringer		<u>44.344.955</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>145.242.591</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<b><u>289.210.511</u></b>

## Noter

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom er beliggende i København og består udeukkende af boliglejligheder.

Ejendommen er værdiansat til markedsværdi, baseret på en cashflow model, der bygger på prognoser for fremtidige pengestrømme, som ejendommen forventes at genere, planlagte investeringer og udviklingen i ledige lejemål. Beregningsgrundlaget er netto driftsindtægter for en periode på 25 år.

Stigningen i eksisterende huslejeindtægter (istandsættelser er ikke medregnet) skønnes at være mellem 1,5 procent og 2,0 procent årligt, samt en langsigtet ledighedsprocent på mellem 0 og 1 procent.

Forventet stigning i driftsomkostningerne er medregnet i cashflow modellen med 2 procent.

CAPEX er budgetteret 20 år frem og der forventes at skulle renoveres 37.087 tDKK i denne periode.

Diskonteringsrenten for ejendommen er fastsat på baggrund af den forventede langsigtede rente plus en risikopræmie. Risikopræmien refererer til markedsrisiko og ejendomsrelaterede risici baseret på placeringen ejendommen samt udbud og efterspørgsel af lejligheder.

Vurderingerne for 2021 tager udgangspunkt i et afkastkrav på 2,0 procent.

De politiske indgreb som er gennemført i forhold til reglerne for fastsættelse af boligleje, er indarbejdet i vurderingen af ejendommen for 2021.

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	133.039.221	133.092.763	0	133.260.762
	<b>133.039.221</b>	<b>133.092.763</b>	<b>0</b>	<b>133.260.762</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet er sambeskattet med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, som er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Selskabet hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Realkreditselskabet har 1. prioritets pant i de respektive ejendomme for de på ejendommen tinglyste lån svarende til lånets nominelle værdi.

### 8 Anvendt regnskabspraksis

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Kanalhuset ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og andre tilknyttede ydelser, som indregnes lineært over lejeperioden.



## **8 Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

---

**8 Anvendt regnskabspraksis****Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

**Selskabsskat og udskudt skat**

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.