

# Heimstaden Pilehøj Bolig K/S

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

CVR nr. 36 44 35 96

## 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>Ledelsesberetning</b>	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Pilehøj Bolig K/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:

---

Michael Byrgesen Hansen  
Direktør

### Bestyrelse:

---

Helge Krogsbøl  
Formand

---

Michael Byrgesen Hansen

---

Henrik Lildballe

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Heimstaden Pilehøj Bolig K/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Pilehøj Bolig K/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 Pilehøj Bolig K/S c/o Heimstaden Danmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 36 44 35 96 Stiftet: 25. november 2014 Hjemsted: København Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Helge Krogsbøl, Formand Michael Byrgesen Hansen Henrik Lildballe
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
<b>Kommanditist</b>	Heimstaden Pilehøj Holding ApS CVR-nr. 40 38 57 97
<b>Komplementar</b>	Heimstaden Komplementar II ApS, CVR-nr. 40 38 60 09

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultat udgør 33.665 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.
	6.718.826	4.985.746
2	<u>25.681.875</u>	<u>14.419.903</u>
	<b>32.400.701</b>	<b>19.405.649</b>
3	3.745.115	215.179
	-2.481.197	-2.144.379
	<u><b>33.664.618</b></u>	<u><b>17.476.450</b></u>



## Balancen 31. december

---

Aktiver		2020	2019
Note		kr.	kr.
	<b>Anlægsaktiver</b>		
2	Investeringsejendomme	281.457.089	243.735.492
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>281.457.089</u>	<u>243.735.492</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>281.457.089</u></b>	<b><u>243.735.492</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender hos lejere	123.724	388.912
	Andre tilgodehavender	1.538.739	894.551
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	1.096	2.053
	Tilgodehavender i alt	<u>1.663.559</u>	<u>1.285.517</u>
	Likvide beholdninger	<u>30.225.115</u>	<u>2.360.815</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>31.888.674</u></b>	<b><u>3.646.332</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>313.345.764</u></b>	<b><u>247.381.824</u></b>

## Balancen 31. december

<b>Passiver</b>			
<b>Note</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Egenkapital</b>	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	27.000.000	27.000.000
	Overført resultat	112.701.981	79.037.363
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>139.701.981</b>	<b>106.037.363</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	Gæld til realkreditinstitutter	119.346.319	123.245.000
	Deposita og forudbetalt leje	5.197.764	4.177.828
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	124.544.083	127.422.828
	Kortfristet del af langfristede gæld	1.048.324	1.170.000
	Bankgæld	0	438.536
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	151.348	114.002
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	268.603	3.739.101
	Gæld til tilknyttede virksomheder	46.551.368	7.761.242
	Anden gæld	1.080.056	698.752
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	49.099.700	13.921.633
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>173.643.783</b>	<b>141.344.461</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>313.345.764</b>	<b>247.381.824</b>
1	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
5	<b>Personaleomkostninger</b>		
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	27.000.000	79.037.363	106.037.363
Overført resultat	<u>0</u>	<u>33.664.618</u>	<u>33.664.618</u>
Egenkapital pr. 31. december 2020	<b><u>27.000.000</u></b>	<b><u>112.701.981</u></b>	<b><u>139.701.981</u></b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	33.664.618	17.476.450
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>33.664.618</u></b>	<b><u>17.476.450</u></b>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	180.727.858	143.412.269
Tilgang i årets løb	12.039.722	37.315.589
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>192.767.580</u></b>	<b><u>180.727.858</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	63.007.634	48.587.731
Årets regulering til dagsværdi	25.681.875	14.419.903
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>88.689.509</u></b>	<b><u>63.007.634</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>281.457.089</u></b>	<b><u>243.735.492</u></b>
Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på en ekstern mægleres vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme i et "buy & hold" scenarie.		
<b>Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi</b>		
Diskonteringsrente:	6,25%	
Inflation:	2%	
Tomgangsprocent:	0%	
<b>Væsentlige regnskabsmæssige skøn</b>		
Værdiansættelse af ejendomme er baseret på et skøn og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet. Det er selskabets vurdering, at den eksterne mægleres vurdering er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2020.		
<b>3 Øvrige finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle omkostninger	10.986	215.179
Låneomkostninger	3.721.528	0
Renter, tilknyttede virksomheder	12.601	0
	<b><u>3.745.115</u></b>	<b><u>215.179</u></b>

## Noter (fortsat)

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>4</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	120.394.643	124.415.000
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>-1.048.324</u>	<u>-1.170.000</u>
	<b><u>119.346.319</u></b>	<b><u>123.245.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>83.758.036</u>	<u>118.565.000</u>

### **5** Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

### **6** Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 120.395 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 281.457 t.kr.

Selskabet indestår yderligere personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

### **7** Nærtstående parter

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)

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode som huslejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdiregulering af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **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**

Skat af årets resultat samt udskudt skat indregnes ikke i selskabets årsrapport idet selskabet er transparent i skattemæssig henseende. Skattebyrden påhviler således selskabets kommanditist.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris tillagt transaktionsomkostninger.

Efterfølgende måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### 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.