

Heimstaden Holmegård Bolig K/S

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

CVR-nr. 36 44 37 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

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

Michael Byrgesen Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Heimstaden Holmegård Bolig K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 8. juni 2020

Direktion

På vegne af komplementaren

Michael Byrgesen Hansen, direktør

Til kapitalejeren i Heimstaden Holmegård Bolig K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Holmegård Bolig K/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". 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. 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 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 Holmegård Bolig K/S
Sankt Petri Passage 5, 3. th.
1165 København K

CVR-nr.: 36 44 37 74
Stiftet: 25. november 2014
Hjemsted: Købehavn
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Heimstaden Komplementar II ApS

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudvikling, herunder køb og salg af fast ejendom, enten direkte eller via datterselskaber samt anden virksomhed, som efter komplementarens skøn er forbundet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 6.329 t.kr., hvilket er som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste	4.425.313	3.805.674
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.980.764	5.500.000
Driftsresultat	8.406.077	9.305.674
Andre finansielle indtægter	32.261	93.767
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.109.269	-1.173.855
Resultat før skat	6.329.069	8.225.586
Ordinært resultat efter skat	6.329.069	8.225.586
Årets resultat	6.329.069	8.225.586
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.329.069	8.225.586
Disponeret i alt	6.329.069	8.225.586

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>102.189.801</u>	<u>97.900.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>102.189.801</u>	<u>97.900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>102.189.801</u>	<u>97.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra lejere	86.253	29.761
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.290.962	1.304.905
	Andre tilgodehavender	852.553	12.786
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.755</u>	<u>33.959</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>15.238.523</u>	<u>1.381.411</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.163.357</u>	<u>3.587.525</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>16.401.880</u>	<u>4.968.936</u>
	Aktiver i alt	<u>118.591.681</u>	<u>102.868.936</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
Note	kr.	kr.
Egenkapital		
Stamkapital	15.000.000	15.000.000
Overført resultat	28.406.756	26.577.687
Egenkapital i alt	43.406.756	41.577.687
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	69.458.750	52.742.332
Deposita	1.644.124	1.717.906
Ansvarlig lånekapital	0	5.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>71.102.874</u>	<u>59.460.238</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.190.000	0
Gæld til pengeinstitutter	822.705	622.423
Modtagne forudbetalinger fra lejere	615.457	26.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser	453.889	239.113
Anden gæld	0	942.563
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.082.051</u>	<u>1.831.011</u>
Gældsforpligtelser i alt	75.184.925	61.291.249
Passiver i alt	118.591.681	102.868.936

- 1 Personaleomkostninger
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter
- 7 Nærtstående parter

Egenkapitaloppgørelse

	Stamkapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	15.000.000	26.577.687	41.577.687
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.329.069	6.329.069
Udlodning foretaget i regnskabsåret	0	-4.500.000	-4.500.000
	15.000.000	28.406.756	43.406.756

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	222.500	449.999
Andre finansielle omkostninger	1.886.769	723.856
	<u>2.109.269</u>	<u>1.173.855</u>

3. Investeringsejendomme

	2019 kr.	2018 kr.
Kostpris 1. januar 2019	77.133.452	77.133.452
Tilgang i årets løb	309.037	0
Kostpris 31. december 2019	<u>77.442.489</u>	<u>77.133.452</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	20.766.548	15.266.548
Årets regulering til dagsværdi	3.980.764	5.500.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>24.747.312</u>	<u>20.766.548</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>102.189.801</u>	<u>97.900.000</u>

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på en eksternt mægleres vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Diskonteringsrenten: 6,78 %

Inflation: 2 %

Tomgangsprocent: 0 %

Væsentlige regnskabsmæssige skøn:

Værdiansættelsen 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 ejendommens værdi pr. 31. december 2019.

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	71.648.750	52.742.332
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.190.000</u>	<u>0</u>
	<u>69.458.750</u>	<u>52.742.332</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>60.698.750</u>	<u>51.000.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 71.649 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 102.190 t.kr.

Selskabet indestår personligt og solidarisk for visse tilknyttede virksomheders engagementer med kreditinstitutter.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35852093 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heimstaden Holmegård Bolig K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 yderligere omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat samt udskudt skat medtages ikke i selskabets årsrapport da selskabets er transparent i skattemæssig henseende. Skattebyrden påhviler således den enkelte kommanditist.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udlodning

Foretagne udlodninger til kommanditisterne i regnskabsårets løb vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.