

# Heimstaden Nordkajen P/S

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

CVR nr. 37 86 98 72

## 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 Nordkajen P/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 Nordkajen P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Nordkajen P/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 regnskabsbrugere 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 Nordkajen P/S c/o Heimstaden Danmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 37 86 98 72
	Stiftet: 1. juli 2016
	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

## **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 9.343 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.
<b>Bruttofortjeneste</b>	14.133.633	8.143.750
2 Værdiregulering af investeringsejendom	4.650.426	135.343.019
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>18.784.059</b>	<b>143.486.770</b>
3 Øvrige finansielle omkostninger	-9.441.173	-3.043.726
<b>Årets resultat</b>	<b>9.342.886</b>	<b>140.443.044</b>



## Balancen 31. december

---

<b>Aktiver</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Note</b>	<b>Anlægsaktiver</b>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2	Investeringsejendomme	450.068.116	445.274.659
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>450.068.116</u>	<u>445.274.659</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>450.068.116</u></b>	<b><u>445.274.659</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos lejere	266.265	410.848
	Andre tilgodehavender	81.985	39.855
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	113.821.936	109.516.831
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	1.744	54.595
	Tilgodehavender i alt	<u>114.171.930</u>	<u>110.022.129</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.080.184</u>	<u>13.061.126</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>124.252.115</u></b>	<b><u>123.083.255</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>574.320.230</u></b>	<b><u>568.357.915</u></b>

## Balancen 31. december

Note	Passiver	2020	2019
	<b>Egenkapital</b>	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	3.640.000	3.640.000
	Overført resultat	306.614.990	297.272.104
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>310.254.990</b>	<b>300.912.104</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	Gæld til realkreditinstitutter	252.232.940	256.611.401
	Deposita og forudbetalt leje	6.511.765	6.747.480
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	258.744.705	263.358.881
	Kortfristet del af langfristede gæld	2.553.000	1.313.448
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	269.602	43.926
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.168.608	1.384.921
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.955	0
	Anden gæld	1.326.370	1.344.636
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.320.535	4.086.931
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>264.065.240</b>	<b>267.445.812</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>574.320.230</b>	<b>568.357.915</b>
1	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
5	<b>Personaleomkostninger</b>		
6	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		
8	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	3.640.000	297.272.104	300.912.104
Overført resultat	<u>0</u>	<u>9.342.886</u>	<u>9.342.886</u>
Egenkapital pr. 31. december 2020	<u><b>3.640.000</b></u>	<u><b>306.614.990</b></u>	<u><b>310.254.990</b></u>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	9.342.886	140.443.044
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>9.342.886</b></u>	<u><b>140.443.044</b></u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	309.931.640	0
Tilgang i årets løb	143.030	309.931.640
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<u><b>310.074.670</b></u>	<u><b>309.931.640</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	135.343.019	0
Årets regulering til dagsværdi	4.650.426	135.343.019
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<u><b>139.993.446</b></u>	<u><b>135.343.019</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>450.068.116</b></u>	<u><b>445.274.659</b></u>

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på en ekstern mæglers vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme i et "buy & hold" scenarie.

### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Diskonteringsrente:	5,75%
Inflation:	2%
Tomgangsprocent:	0%

### Væsentlige regnskabsmæssige skøn

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 mæglers vurdering er det bedste udtryk for ejendommenes værdi pr. 31. december 2020.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	9.441.173	3.043.726
	<u><b>9.441.173</b></u>	<u><b>3.043.726</b></u>

## Noter (fortsat)

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>4</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	254.785.940	257.924.849
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>-2.553.000</u>	<u>-1.313.448</u>
	<b><u>252.232.940</u></b>	<b><u>256.611.401</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>242.020.940</u>	<u>255.137.253</u>

### 5 **Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte.

### 6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 254.786 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 450.068 t.kr.

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

### 7 **Eventualposter**

#### **Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark Ejendomme A/S, CVR-nr. 35 85 20 93 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

### 8 **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 Nordkajen P/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 af årets resultat**

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

### 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 nettorealisation sværdien 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 nettorealisation sværdi.