

Heimstaden Bostad Invest 9 A/S

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

CVR nr. 38 71 49 53

Årsrapport for 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2024

Dirigent:

Michael Byrgesen Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	10
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Bostad Invest 9 A/S for 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2024

Direktion:

Michael Byrgesen Hansen
Direktør

Bestyrelse:

Paul Stefano Spina
Formand

Thomas Alexander Hansen
Næstformand

Michael Byrgesen Hansen

Henrik Lildballe

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Bostad Invest 9 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Bostad Invest 9 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 31. maj 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare Kristensen Lendorf
Statsautoriseret revisor
mne33819

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Bostad Invest 9 A/S c/o Heimstaden Denmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K CVR-nr.: 38 71 49 53 Stiftet: 13. juni 2017 Hjemsted: København K Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Paul Stefano Spina, Formand Thomas Alexander Hansen, Næstformand Michael Byrgesen Hansen Henrik Lildballe
Direktion	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder

A Place To Esbjerg Holding ApS
 A Place To Hotels A/S
 APT Horsens Holding ApS
 Heimstaden Akeleje Hus ApS
 Heimstaden Amagerbrogade I Holding ApS
 Heimstaden Apotekergården ApS
 Heimstaden Arenahusene I ApS
 Heimstaden Arenahusene II ApS
 Heimstaden Arenahusene III ApS
 Heimstaden Astilbe Hus ApS
 Heimstaden Bagsværd Have ApS
 Heimstaden Bagsværd Have II ApS
 Heimstaden Ballesparken Holding ApS
 Heimstaden Bellishuset Holding ApS
 Heimstaden Bianco Lunos Allé Holding ApS
 Heimstaden Bjerglandsbyen ApS
 Heimstaden Bogense Holding ApS
 Heimstaden Bolig Holding ApS
 Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS
 Heimstaden Brogårdsvej Holding ApS
 Heimstaden Brombærparken I Holding A/S
 Heimstaden Brombærparken II Holding A/S
 Heimstaden Brænderigården Holding ApS
 Heimstaden BS Danmark A/S
 Heimstaden Bådhusene A/S
 Heimstaden Carl Bernhards Vej Holding ApS
 Heimstaden Charge Denmark ApS
 Heimstaden Copenhagen Residential Holding ApS
 Heimstaden Dalgasparken ApS
 Heimstaden Denmark Holding ApS
 Heimstaden Dortheavej Holding ApS
 Heimstaden Drejergårdshaven ApS
 Heimstaden DVP Holding ApS
 Heimstaden Eddagård ApS
 Heimstaden Engdalsvej Holding ApS
 Heimstaden Enghaven Holding ApS
 Heimstaden Englandsgade Holding ApS
 Heimstaden Engvangen Holding ApS
 Heimstaden Fejringparken Holding ApS
 Heimstaden Fjordglimt Holding ApS
 Heimstaden Flintholm Kollegiet Holding ApS
 Heimstaden Frederiksberg Residential Holding ApS
 Heimstaden Frederikssundsvej ApS
 Heimstaden Frøbelshus Holding ApS
 Heimstaden Fynsgade I Holding ApS
 Heimstaden Griffenfeldsgade ApS
 Heimstaden Grønborgparken ApS

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder (fortsat)

- Heimstaden Grøndahlen Holding ApS
- Heimstaden Haverne Holding ApS
- Heimstaden Havneholmen - Poseidon ApS
- Heimstaden Havneholmen ApS
- Heimstaden Havnehusene Holding ApS
- Heimstaden Havneparken ApS
- Heimstaden Helena Park ApS
- Heimstaden Helgagård - Bryggehusene ApS
- Heimstaden Helleparken ApS
- Heimstaden Herman Bangs Vej Holding ApS
- Heimstaden Hjortholm Holding ApS
- Heimstaden Holing Engparken Holding ApS
- Heimstaden Holmegård I Holding ApS
- Heimstaden Holmegård II Holding ApS
- Heimstaden Hostrups Have Holding ApS
- Heimstaden Hvesager Holding ApS
- Heimstaden Hvidts Gaard ApS
- Heimstaden Hyrdevej Holding ApS
- Heimstaden Islev Have II Holding ApS
- Heimstaden Kalkvænget ApS
- Heimstaden Kamillehuset ApS
- Heimstaden Kastelsvej Holding ApS
- Heimstaden Kirsebærparken ApS
- Heimstaden Kirsebærvænget ApS
- Heimstaden Kløverbladsparken ApS
- Heimstaden Kløverhaven ApS
- Heimstaden Kollegiet Noden ApS
- Heimstaden Komplementar ApS
- Heimstaden Komplementar II ApS
- Heimstaden Krøghsgade Holding ApS
- Heimstaden Kaalundsgade Holding ApS
- Heimstaden L-Blue II Holding ApS
- Heimstaden Linde Allé Holding ApS
- Heimstaden Lindholm Brygge 8 ApS
- Heimstaden Lindholm Holding ApS
- Heimstaden Lynghaven ApS
- Heimstaden Mejrup A Holding ApS
- Heimstaden Mejrup B Holding ApS
- Heimstaden Mejrup C Holding ApS
- Heimstaden Mejrup D Holding ApS
- Heimstaden Midtermolen ApS
- Heimstaden Miliegræsset Holding ApS
- Heimstaden Nygården Holding ApS
- Heimstaden Nørre Farimagsgade Holding ApS
- Heimstaden Nørrebrogade I Holding ApS
- Heimstaden Nørrebrogade II ApS

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder (fortsat)

- Heimstaden Nørrelandshusene Holding ApS
- Heimstaden Nørreskov Bakke ApS
- Heimstaden Odense Residential Holding ApS
- Heimstaden Oehlenschlägersgade ApS
- Heimstaden Parkering ApS
- Heimstaden Pilehøj Holding ApS
- Heimstaden Pontoppidanparken ApS
- Heimstaden Pyramidehusene Holding ApS
- Heimstaden Randers ApS
- Heimstaden Residential I Holding A/S
- Heimstaden Residential II Holding A/S
- Heimstaden Residential IV Holding ApS
- Heimstaden Residential V Holding ApS
- Heimstaden Residential VI Holding ApS
- Heimstaden Richsgården ApS
- Heimstaden Ringertoften Holding ApS
- Heimstaden Ryesgade Holding ApS
- Heimstaden Rygården I ApS
- Heimstaden Rygården II ApS
- Heimstaden Rytterskolen Holding ApS
- Heimstaden Rødager Allé Holding ApS
- Heimstaden Sadolin Have ApS
- Heimstaden Sankt Thomas Allé Holding ApS
- Heimstaden Schades Have ApS
- Heimstaden Scherfigs Have Holding ApS
- Heimstaden Sealand Residential Holding ApS
- Heimstaden Skarnbassen ApS
- Heimstaden Skibsrækkerne ApS
- Heimstaden Skovby Have ApS
- Heimstaden Skærup Have Holding ApS
- Heimstaden Slagteristrædet A/S
- Heimstaden Sofienlundsparken Holding ApS
- Heimstaden Spangsbjerg Møllevvej Holding ApS
- Heimstaden Strandengen Holding ApS
- Heimstaden Strandvejen 163 ApS
- Heimstaden Stævnen ApS
- Heimstaden Syrenhuset Holding ApS
- Heimstaden Søborg Bakke Holding A/S
- Heimstaden Søndermarksvej Holding ApS
- Heimstaden Søterrasserne ApS
- Heimstaden Tagensvej ApS
- Heimstaden Tandrup Kollegiet ApS
- Heimstaden Tegllholmen Residential Holding ApS
- Heimstaden Teglværkshavnen Holding ApS
- Heimstaden Thorshammer I Holding ApS
- Heimstaden Thyra Danebod Holding ApS

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder (fortsat) Heimstaden Tirsbæk Bakker Holding ApS
Heimstaden Tjærepletten ApS
Heimstaden Tolstedhaven Herning ApS
Heimstaden Torvegade ApS
Heimstaden Upsalagade Holding ApS
Heimstaden Vagtbanke ApS
Heimstaden Valnøddehuset Holding ApS
Heimstaden Valsehuset ApS
Heimstaden Vanløse Allé Holding ApS
Heimstaden Vester Voldgade ApS
Heimstaden Vestergårdsmarken Holding ApS
Heimstaden Westside ApS
Heimstaden Zinkhuset ApS
Heimstaden Æblelunden ApS
Heimstaden Ø-Huset ApS
Heimstaden Østbrovej Holding ApS
Heimstaden Åkandehusene Holding ApS
Heimstaden Aarhus Residential Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør -1.274.567 t.kr.

Der er i året foretaget væsentlig nedskrivning af selskabets kapitalandele, hvilken påvirker årets resultat negativt med 948.101 t.kr., primært som følge af reducerede ejendomsværdier i dattervirksomhederne.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring fra Heimstaden Bostad AB.

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>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste/tab	-7.604.072	-50.884.246
4 Op- og nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	-948.101.150	-502.255.664
1 Øvrige finansielle indtægter	348.518.382	307.019.334
2 Øvrige finansielle omkostninger	-742.347.140	-285.946.809
Resultat før skat	-1.349.533.980	-532.067.385
3 Skat af årets resultat	74.966.928	6.243.372
Årets resultat	-1.274.567.052	-525.824.013
 Forslag til resultatdisponering		
Overført til overført resultat	-1.274.567.052	-525.824.013
Årets resultat	-1.274.567.052	-525.824.013

Balancen 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		kr.	kr.
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>14.728.342.103</u>	<u>14.927.629.834</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.728.342.103</u>	<u>14.927.629.834</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.728.342.103</u>	<u>14.927.629.834</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	74.966.928	6.243.372
5	Andre tilgodehavender	4.187.128	239.364.586
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.669.686.914	8.191.362.206
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	<u>1.036.954</u>	<u>3.038.483</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.749.877.924</u>	<u>8.440.008.647</u>
	Likvide beholdninger	<u>114.462.147</u>	<u>1.021.226.940</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.864.340.071</u>	<u>9.461.235.587</u>
	Aktiver i alt	<u>19.592.682.174</u>	<u>24.388.865.421</u>

Balancen 31. december

Passiver			
Note		2023	2022
	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	3.430.786.441	4.705.353.493
	Egenkapital i alt	3.432.286.441	4.706.853.493
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.273.216	7.181.329
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.144.217.977	19.666.429.370
5	Anden gæld	10.904.540	8.401.229
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.160.395.733	19.682.011.928
	Gældsforpligtelser i alt	16.160.395.733	19.682.011.928
	Passiver i alt	19.592.682.174	24.388.865.421
7	Personaleomkostninger		
9	Eventualposter		
10	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.500.000	4.705.353.493	4.706.853.493
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.274.567.052</u>	<u>-1.274.567.052</u>
Egenkapital pr. 31. december 2023	<u>1.500.000</u>	<u>3.430.786.441</u>	<u>3.432.286.441</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
1 Øvrige finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	209.116	2.084.214
Renter, SWAP	153.847.836	35.414.510
Urealiserede SWAP gevinster	0	179.014.510
Realiserede SWAP gevinster	0	90.506.100
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	194.461.430	0
	<u>348.518.382</u>	<u>307.019.334</u>
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-16.820	-12.983
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	-466.880.903	-250.801.351
Urealiserede SWAP tab	-237.711.060	0
Kautionspræmier	-37.738.357	-35.132.475
	<u>-742.347.140</u>	<u>-285.946.809</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	74.966.928	6.243.372
	<u>74.966.928</u>	<u>6.243.372</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar 2023	15.429.885.498	14.695.834.275
Tilgang i årets løb	748.813.419	734.051.223
Kostpris pr. 31. december 2023	<u>16.178.698.917</u>	<u>15.429.885.498</u>
Nedskrivning pr. 1. januar 2023	-502.255.664	0
Nedskrivning i året	-948.101.150	-502.255.664
Nedskrivning pr. 31. december 2023	<u>-1.450.356.814</u>	<u>-502.255.664</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023	<u>14.728.342.103</u>	<u>14.927.629.834</u>

Noter (forsat)

5 Andre tilgodehavender/Anden gæld

Virksomheden har indgået renteswaps med pengeinstitutter. Aftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med datterselskabers realkreditgæld, som er variabelt forrentet.

Dagsværdien er beregnet af pengeinstitutter baseret på aftalens tilbagediskonterede pengestrømme ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2023.

Dagsværdien af de indgåede renteswaps udgjorde 236.797 t.kr. pr. 1. januar 2023 og udgør -914 t.kr. pr. 31. december 2023 og er indregnet under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld. Renteswaps opfylder ikke kriterierne for regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme, hvorfor værdireguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

6 Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabet har indgået aftale om cashpool-ordning med selskabets bankforbindelse, hvor selskabet er topkontoindehaver.

De tegnede vilkår i cashpool-ordningen tilskriver bankforbindelsen retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cashpool-konti, der udgør selskabets mellemværende med bankforbindelsen.

De tilknyttede virksomheders konti i cashpool-ordningen, er indregnet under tilgodehavender/gæld hos tilknyttede virksomheder.

Efter regnskabsårets udløb har selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæringer til tilknyttede virksomheder med negativ saldi på deres cashpool konti. Selskabet har afgivet erklæring om, at tilfører den tilstrækkelige likviditet og finansielle midler til indfrielse af de negative saldi i cashpoolen efter anmodning, samtidig med afregning af selskabets øvrige kreditorer, således at de tilknyttede virksomheder kan fortsætte driften.

Tilbagetrædelseserklæringerne gælder frem til den 30. juni 2025.

Lån hos tilknyttede virksomheder

I det omfang selskabet ikke har tilstrækkeligt likviditet og finansielle midler til tilbagebetaling af lånet efter anmodning, samtidig med afregning af selskabets øvrige kreditorer, har långiver bekræftet, at udeståender vedrørende lånet er efterstillet selskabets øvrige kreditorer. Tilbagetrædelseserklæringen gælder frem til den 30. juni 2025.

7 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

Noter (forsat)

8 Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet indestår personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for visse tilknyttede virksomheder engagementer med kreditinstitutter.

9 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.

10 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

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 <https://www.brreg.no>.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Bostad Invest 9 A/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.

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

Resultatopgørelsen

Sammendrag til bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Andre driftsindtægter

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kautionsspræmier samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende SWAP.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden.

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 består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden, behandles som en reduktion i kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til netto-realisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Cashpool

Selskabet er cash pool-leder i en samlet cash pool-ordning indgået mellem selskabet og dets datterselskaber samt Nykredit og Danske Bank. Det samlede mellemværende med Nykredit og Danske Bank er indregnet som likvider i selskabets årsrapport.

I datterselskaberne er mellemværende i cash pool-ordning indregnet som henholdsvis gæld til eller tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til netto-realisationsevnen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, som beskrevet nedenfor.

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.