

# 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 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2022

Dirigent:

---

Michael Byrgesen Hansen

**Indholdsfortegnelse**

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	4
<b>Ledelsesberetning</b>	9
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	16

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Bostad Invest 9 A/S for 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2022

### Direktion:

---

Michael Byrgesen Hansen  
Direktør

### Bestyrelse:

---

Helge Krogsbøl  
Formand

---

Arve Regland  
Næstformand

---

Michael Byrgesen

---

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 2021, 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 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". 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.

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 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
Statsautoriseret revisor  
mne24830

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Helge Krogsbøl, Formand Arve Regland Michael Byrgesen Henrik Lildballe
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Selskabsoplysninger (fortsat)

---

<b>Dattervirksomheder</b>	<p> Ejendomsselskabet Lando ApS  Frederikssundsvej 261 ApS  Havneholmen Holding ApS  Heimstaden Bagsværdlund Syd I ApS  Heimstaden Bagsværdlund Syd II ApS  Heimstaden CFRV 103 ApS  Heimstaden Gyngemose Parkvej ApS  Heimstaden Helgagård ApS  Heimstaden Kirsebærhaven, Kgs. Lyngby ApS  Heimstaden Komplementar ApS  Heimstaden Komplementar II ApS  Heimstaden Lyngbyvej 172 ApS  Heimstaden NODEN ApS  Heimstaden NVU 13 ApS  Heimstaden Oehlenschlägersgade 26 ApS  Heimstaden Poseidon ApS  Heimstaden SK 24 ApS  Heimstaden SK 25 ApS  Heimstaden SK 26 ApS  Heimstaden Strandvejen 163 ApS  Heimstaden Tagensvej 129-137 ApS  Heimstaden Teglholms Allé 9 ApS  Heimstaden Valby Block F ApS  Heimstaden Vester Voldgade 6-8 ApS  Heimstaden Ø-huset ApS  Heimstaden Griffenfeldtsgade 4 ApS  Heimstaden Tandrup Kollegiet ApS  Kirsebærparken Holding ApS  Kløverbladsparken ApS  Sadolin Have ApS  Schades Have ApS  Stævnen Holding ApS  Zinkhuset Holding ApS  Æblelunden Holding ApS  Heimstaden NVU 12 ApS  Heimstaden Parkering ApS  Heimstaden Eddagård ApS  Heimstaden Rødovre ApS  Heimstaden Havneparken ApS  Heimstaden Slagteristræde A/S  Heimstaden N.J. Fjords Allé Holding ApS  Heimstaden Rødager Allé Holding ApS  Heimstaden Carl Bernhards Vej Holding ApS  Heimstaden Holding Brombærparken A A/S  Heimstaden Holding Brombærparken B A/S  Heimstaden Holding Søborg Bakke A/S  Heimstaden Linde Allé 18 Holding ApS  Heimstaden Flintholm Holding ApS  Heimstaden Hostrups Have Holding ApS  Heimstaden Kaalundsgade 8 Holding ApS  Heimstaden N. Farimagsgade 66-70 Holding ApS  Heimstaden Aarhus Residential Holding ApS  Heimstaden Odense Residential Holding ApS  Heimstaden Sealand Residential Holding ApS  Heimstaden Holdco XVI ApS </p>
---------------------------	--

**Selskabsoplysninger (fortsat)**

---

Heimstaden Bjerglandsbyen ApS  
Heimstaden Brentwood Holding ApS  
Heimstaden HoldCo XVII ApS  
Heimstaden HoldCo XVIII ApS  
Heimstaden Amagerbrogade Holding ApS  
Heimstaden Ejendomsselskabet Holmegård ApS  
Heimstaden Rødovre Bypark Holding II ApS  
Heimstaden Pilehøj Holding ApS  
Heimstaden Østbrovej Holding ApS  
Heimstaden Holmegård I ApS  
Heimstaden Ryesgade 50 Holding APS  
Heimstaden Borresøvej Holding ApS  
Heimstaden Bianco Lunos Alle Holding 3-5 ApS  
Heimstaden Vanløse Alle 55-63 Holding ApS  
Heimstaden Upsalagade 6 Holding ApS  
Heimstaden Kroghsgade 1 Holding ApS  
Teglværkshavnen Holding ApS  
Lindholm Bolig Holding ApS  
Heimstaden Next Holding ApS  
Åkandehusene Holding ApS  
Hjortholm Bolig Holding ApS  
Heimstaden Frederiksberg Holding ApS  
Heimstaden Arresøvej Holding ApS  
Heimstaden Dalgas Boulevard Holding ApS  
Heimstaden Brassøvej Holding APS  
Heimstaden Nørrebrogade 56 Holding ApS  
Heimstaden Ringertoften Holding ApS  
Heimstaden FIG Holding A/S  
Heimstaden Tegllholmen Holding ApS  
Heimstaden Scherfigs Have Holding ApS  
Heimstaden Nordic Living Denmark ApS  
Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS  
Heimstaden Sankt Thomas Allé Holding ApS  
Heimstaden Holdco Xxii ApS  
Heimstaden Spangsbjerg Møllevej Holding ApS  
Heimstaden Fynsgade Holding ApS  
Heimstaden Kløvervej ApS  
Heimstaden Odense Ejendomme ApS  
Heimstaden Randers ApS  
Heimstaden Hvidts Gaard ApS  
Heimstaden Helena Park ApS  
Heimstaden Da Vinci Parken ApS  
Heimstaden Tirsbæk Bakker A/S  
Heimstaden Nr. Aaby ApS  
Heimstaden Bådhusene A/S  
Heimstaden Nørreskov Bakke ApS



**Selskabsoplysninger (fortsat)**

---

Heimstaden Fjordglimt ApS  
Heimstaden Lindholm Brygge 8 ApS  
Sofienlundparken, Vejle ApS  
Torvegade, Varde ApS  
Ejd. Selskabet Brogårdsvej ApS  
Ejd. Selskabet Brænderigården ApS  
Projektselskabet Midtfyn ApS  
Erritsø Bygade ApS  
Heimstaden Hyrdevej ApS  
Tjærepletten, Middelfart ApS  
Thorshammer, Holstebro ApS  
Ballesparken - Fredericia ApS  
Vagtbanke, Give ApS  
Hvesager Jelling ApS  
Herman Bangs Vej, Bredsten ApS  
Nørrebrogade, Vejle ApS  
Holding Engparken - Herning ApS  
Ejd. Selskabet Haverne ApS  
Skarnbassen, Billund ApS  
Oseko ApS  
Heimstaden Amagerbrogade ApS  
Heimstaden Kanalhuset ApS  
Heimstaden Hermanhus ApS  
Heimstaden Zinnsgade 9 ApS  
Heimstaden Domus Vista ApS  
Heimstaden Jægersborggade 29-31 ApS  
Heimstaden Duegården ApS  
Heimstaden Bella Hus A/S  
Heimstaden Engdalsvej ApS  
Heimstaden Nygården A/S  
Heimstaden Miliegræsset ApS  
Heimstaden Erhverv 1 ApS  
Heimstaden Erhverv 2 ApS  
Heimstaden Erhverv 3 ApS  
Heimstaden Erhverv 4 ApS  
Heimstaden Erhverv 5 ApS  
Heimstaden Erhverv 6 ApS  
Heimstaden Sorø A/S  
Heimstaden Toldbod Bolig ApS  
Heimstaden Christiansfeldvej 103 ApS  
Heimstaden Silkeborg ApS  
Heimstaden Podersvej A/S  
Heimstaden Funder Møllevej ApS  
Heimstaden Mustangvej ApS  
Heimstaden Skægkær ApS  
Heimstaden Søndermarksvej Viborg ApS

**Selskabsoplysninger (fortsat)**

---

Heimstaden Svanens Have, Horsens ApS  
Heimstaden Amalie ApS  
Heimstaden Cortex House A/S  
Heimstaden Nørrebro ApS  
Heimstaden Vesterhavnen 10-12 ApS  
Heimstaden Vesterhavnen 5-11 ApS  
Heimstaden Tranbjerg ApS  
Heimstaden Børkop Huse ApS  
Heimstaden Børkop Huse 2 ApS  
Heimstaden Børkop Huse 3 ApS  
Heimstaden Langå ApS  
Heimstaden Gødvad Bolig ApS  
Heimstaden Violinen ApS  
Heimstaden Sabro ApS  
Heimstaden Grundet A/S  
Heimstaden Langstrømpevej ApS  
Heimstaden Faaborg ApS  
Heimstaden Tegls, Silkeborg ApS  
Heimstaden Gubsøvænget, Silkeborg ApS  
Heimstaden Bjørnsager, Randers ApS  
Heimstaden Dybdalsvej, Randers ApS  
Heimstaden Egedal, Horsens ApS  
Heimstaden Tobisvænget ApS  
Heimstaden Sporbyen ApS  
Heimstaden Kordegården ApS  
Heimstaden Vejle ApS  
Heimstaden Green House ApS  
Heimstaden Flyglet, Strib ApS  
Heimstaden Kastanjabakken, Daugård ApS  
Heimstaden Commercial ApS  
Heimstaden Overmarken ApS  
Heimstaden Egebjerg Bakke ApS  
Heimstaden Haflingervej ApS  
Heimstaden Marken, Vejle ApS  
Heimstaden Brorsonsvej, Langå ApS  
Heimstaden Grejs Søpark ApS  
Heimstaden NS 3 ApS  
Heimstaden NS 4 ApS  
Heimstaden PropCo 5 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 -90.666 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>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-29.019.829</b>	<b>-8.253.383</b>
2 Op- og nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	34.917.550	-30.637.813
3 Øvrige finansielle indtægter	82.171.129	15.440.089
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-213.863.751</u>	<u>-156.056.412</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-125.794.901</b>	<b>-179.507.520</b>
5 Skat af årets resultat	<u>35.128.737</u>	<u>32.506.296</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-90.666.163</u></b>	<b><u>-147.001.224</u></b>

**Balancen 31. december**

Note	Aktiver	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>	kr.	kr.
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>14.695.834.275</u>	<u>8.779.026.554</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.695.834.275</u>	<u>8.779.026.554</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.695.834.275</u></b>	<b><u>8.779.026.554</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
6	Tilgodehavende selskabsskat	42.195.304	32.566.442
	Andre tilgodehavender	100.521.302	39.605.863
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.161.722.528	717.545.629
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	<u>4.958.616</u>	<u>42.987.742</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.309.397.750</u>	<u>832.705.675</u>
	Likvide beholdninger	<u>9.643.723</u>	<u>7.813.335</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.319.041.473</u></b>	<b><u>840.519.010</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.014.875.747</u></b>	<b><u>9.619.545.564</u></b>

**Balancen 31. december**

Note	Passiver	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>Egenkapital</b>	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	5.231.177.508	5.321.843.671
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.232.677.508</u></b>	<b><u>5.323.343.671</u></b>
	 <b>Gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>10.854.845.633</u>	<u>3.504.842.065</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>10.854.845.633</u>	<u>3.504.842.065</u>
	 Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.155.822	35.955.575
	Gæld til tilknyttede virksomheder	896.992.171	620.319.012
	Anden gæld	<u>10.204.613</u>	<u>135.085.241</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>927.352.606</u>	<u>791.359.828</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.782.198.239</u></b>	<b><u>4.296.201.893</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>17.014.875.747</u></b>	<b><u>9.619.545.564</u></b>
1	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
7	<b>Personaleomkostninger</b>		
8	<b>Øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		
10	<b>Nærtstående parter</b>		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	1.500.000	5.321.843.671	5.323.343.671
Overført resultat	0	-90.666.163	-90.666.163
Egenkapital pr. 31. december 2021	<b>1.500.000</b>	<b>5.231.177.508</b>	<b>5.232.677.508</b>

## Noter

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	kr.	kr.
<b>1 Forslag til resultatdisponering</b>		
Overføres til overført resultat	-90.666.163	-147.001.224
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-90.666.163</b>	<b>-147.001.224</b>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. januar	8.813.603.655	8.770.252.219
Tilgang i årets løb	5.882.230.620	257.351.436
Afgang i årets løb	0	-214.000.000
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>14.695.834.275</b>	<b>8.813.603.655</b>
Nedskrivning pr. 1. januar	-34.577.101	-3.939.288
Nedskrivning i årets løb	0	-30.637.813
Tilbageførsel af nedskrivning i årets løb	34.577.101	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>0</b>	<b>-34.577.101</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>14.695.834.275</b>	<b>8.779.026.554</b>
<b>3 Øvrige finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	5.316	484.553
Værdiregulering, SWAP	82.165.813	14.955.536
	<b>82.171.129</b>	<b>15.440.089</b>
<b>4 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	-5.642.774	-1.188.408
Renter, tilknyttede virksomheder	-165.884.904	-104.062.057
Kautionspræmier	-32.217.931	-20.945.985
Renter, SWAP	-10.118.142	-29.859.963
	<b>-213.863.751</b>	<b>-156.056.412</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-35.128.737	32.566.442
Regulering selskabsskat tidligere år	0	-60.146
	<b>-35.128.737</b>	<b>32.506.296</b>



## Noter (fortsat)

---

### 6 Andre tilgodehavender

Virksomheden har indgået renteswaps med pengeinstitutter. Aftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med datterselskabers realkreditgæld, som forrentes med variable lån.

Dagsværdien er beregnet af pengeinstitutter baseret på aftalens tilbagediskonterede pengestrømme ved anvendelse af markedsrenten pr. Indeværende regnskabsår.

Dagsværdien af de indgåede renteswaps udgør tkr. 57.741 t.kr. og er indregnet under andre tilgodehavender. Renteswaps opfylder ikke kriterierne for regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme, hvorfor værdireguleringer er indregnet i resultatopgørelsen pr. 31. december 2021.

### 7 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

### 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 administrationsselskab 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](http://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.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

#### 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

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 kunne 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### 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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af aktivet. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

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

#### 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 acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

## 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, overtøres 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.