

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 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

Dirigent:

Michael Byrgesen Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	10
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Bostad Invest 9 A/S for 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2023

Direktion:

Michael Byrgesen Hansen
Direktør

Bestyrelse:

Eduard Gerardus Antionus Rats
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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 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 28. juni 2023

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

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
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Eduard Gerardus Antionus Rats, Formand Thomas Alexander Hansen Michael Byrgesen Hansen Henrik Lildballe
Direktion	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder	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 Bøgense Holding ApS
	Heimstaden Bolig Holding ApS
	Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS
	Heimstaden Brøgårdsvej Holding ApS
	Heimstaden Brønbærparken I Holding A/S
	Heimstaden Brønbærparken 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 Dalgas Have Holding ApS
	Heimstaden Dalgasparken ApS
	Heimstaden Denmark 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 Fjordglimt Holding ApS
	Heimstaden Flintholm Kollegiet Holding ApS
	Heimstaden Frederiksberg Residential Holding ApS
	Heimstaden Frederiksborgvej Holding ApS
	Heimstaden Frederikssundsvej ApS
	Heimstaden Frøbelshus Holding ApS
	Heimstaden Fyngsgade I Holding ApS
	Heimstaden Griffenfeldsgade ApS
	Heimstaden Grønborgparken ApS
	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 Østbrovej Holding ApS

Selskabsoplysninger (fortsat)

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 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 Kroghsgade 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 Lyngbyvej 172 ApS
Heimstaden Lynghaven ApS
Heimstaden Mejrup A Holding ApS
Heimstaden Mejrup B Holding ApS
Heimstaden Mejrup C 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
Heimstaden Nørrelandshusene Holding ApS
Heimstaden Nørreskov Bakke ApS
Heimstaden Odense Residential Holding ApS
Heimstaden Oehlenschläegersgade 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

Selskabsoplysninger (fortsat)

Heimstaden Residential IV Holding ApS
Heimstaden Residential V Holding ApS
Heimstaden Richsgården ApS
Heimstaden Ringertoften Holding ApS
Heimstaden Ryesgade Holding 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 Slagteristrædet A/S
Heimstaden Sofienlundsparken Holding ApS
Heimstaden Spangsbjerg Møllevvej 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 Teglholmen Residential Holding ApS
Heimstaden Teglværkshavnen Holding ApS
Heimstaden Thorshammer I Holding ApS
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 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 -525.824 t.kr.

Der er i året foretaget en væsentlig nedskrivning af selskabets kapitalandele som udgør 502.256 t.kr.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring fra Heimstaden Bostad AB, samt støtteerklæringer til selskabets datterselskaber.

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>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
Bruttotab	-50.884.246	-29.019.829
2 Op- og nedskrivning af finansielle anlægsaktiver	-502.255.664	34.917.550
3 Øvrige finansielle indtægter	307.019.334	82.171.129
4 Øvrige finansielle omkostninger	-285.946.809	-213.863.751
Resultat før skat	-532.067.385	-125.794.901
5 Skat af årets resultat	6.243.371	35.128.737
Årets resultat	-525.824.014	-90.666.164

Balancen 31. december

Aktiver		2022	2021
Note		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	Anlægsaktiver		
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>14.927.629.834</u>	<u>14.695.834.275</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>14.927.629.834</u>	<u>14.695.834.275</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.927.629.834</u>	<u>14.695.834.275</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende selskabsskat	6.243.372	42.195.304
6	Andre tilgodehavender	239.364.586	100.521.302
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.191.362.206	2.161.722.528
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	<u>3.038.483</u>	<u>4.958.616</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.440.008.647</u>	<u>2.309.397.750</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.021.226.940</u>	<u>9.643.723</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.461.235.587</u>	<u>2.319.041.473</u>
	Aktiver i alt	<u>24.388.865.421</u>	<u>17.014.875.747</u>

Balancen 31. december

Note	Passiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	4.705.353.494	5.231.177.508
	Egenkapital i alt	<u>4.706.853.494</u>	<u>5.232.677.508</u>
	 Gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>10.854.845.633</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>0</u>	<u>10.854.845.633</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.181.327	20.155.822
8	Gæld til tilknyttede virksomheder	19.666.429.371	896.992.171
	Anden gæld	8.401.229	10.204.613
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.682.011.927</u>	<u>927.352.606</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.682.011.927</u>	<u>11.782.198.239</u>
	 Passiver i alt	<u>24.388.865.421</u>	<u>17.014.875.747</u>
1	Forslag til resultatdisponering		
7	Personaleomkostninger		
9	Øvrige økonomiske forpligtelser		
10	Eventualposter		
11	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	1.500.000	5.231.177.508	5.232.677.508
Overført resultat	0	-525.824.014	-525.824.014
Egenkapital pr. 31. december 2022	1.500.000	4.705.353.494	4.706.853.494

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	-525.824.014	-90.666.164
Disponeret i alt	<u>-525.824.014</u>	<u>-90.666.164</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar	14.695.834.275	8.813.603.655
Tilgang i årets løb	<u>734.051.223</u>	<u>5.882.230.620</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>15.429.885.498</u>	<u>14.695.834.275</u>
Nedskrivning pr. 1. januar	0	-34.577.101
Nedskrivning i årets løb	-502.255.664	0
Tilbageførsel af nedskrivning i årets løb	<u>0</u>	<u>34.577.101</u>
Nedskrivning pr. 31. december	<u>-502.255.664</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>14.927.629.834</u>	<u>14.695.834.275</u>
3 Øvrige finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2.084.214	5.316
Renter, SWAP	35.414.510	0
Urealiserede SWAP gevinster	179.014.510	167.741.782
Realiserede SWAP gevinster	<u>90.506.100</u>	<u>-85.575.969</u>
	<u>307.019.334</u>	<u>82.171.129</u>
4 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-12.983	-5.642.774
Renter, tilknyttede virksomheder	-250.801.351	-165.884.904
Kautionspræmier	-35.132.475	-32.217.931
Renter, SWAP	<u>0</u>	<u>-10.118.142</u>
	<u>-285.946.809</u>	<u>-213.863.751</u>
5 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>6.243.371</u>	<u>35.128.737</u>
	<u>6.243.371</u>	<u>35.128.737</u>

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 udgjorde 57.782 t.kr. pr. 1. januar 2022 og udgør 236.797 t.kr. pr. 31. december 2022 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 2022.

7 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

8 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder er ydet på anfordringsvilkår.

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 udestående vedrørende lånet er efterstillet selskabets øvrige kreditorer. Tilbagetrædelseserklæringen gælder frem til den 30. juni 2024.

9 Øvrige økonomiske forpligtelser

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

Efter regnskabsårets udløb har selskabet afgivet erklæring om finansiell støtte til 11 tilknyttede virksomheder. Selskabet har afgivet erklæring om, at tilfører den nødvendige finansielle støtte til de 11 tilknyttede virksomheder, således disse kan fortsætte driften. Erklæringen vedrørende den finansielle støtte gælder frem til 30. juni 2024.

10 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.

11 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 er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Udbytte fra tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der måles til kostpris, indtægtsføres i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Cashpool

Selskabet er cash pool-leder i en samlet cash pool-ordning indgået mellem selskabet og dets datterselskaber samt Nykredit. Det samlede mellemværende med Nykredit 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 gældsmetode 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, 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.