

## **Heimstaden Propco XIII ApS**

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

CVR nr. 39 71 23 85

### **Årsrapport for 5. juli 2018 - 31. december 2019**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2020

Dirigent:

---

Michael Byrgesen Hansen

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab 5. juli 2018 - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Propco XIII ApS for 5. juli 2018 - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. juli 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. juni 2020

### Direktion:

---

Michael Byrgesen Hansen  
Direktør

### Bestyrelse:

---

Helge Krogsbøl  
Formand

---

Michael Byrgesen Hansen

---

Henrik Lildballe

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Heimstaden Propco XIII ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Propco XIII ApS for regnskabsåret 5. juli 2018 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. juli 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)**

---

København, den 8. juni 2020

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz  
Statsaut. Revisor  
mne24830

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden Propco XIII ApS c/o Heimstaden Danmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 39 71 23 85 Stiftet: 5. juli 2018 Hjemsted: København Regnskabsperiode: 5. juli 2018 - 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Helge Krogsbøl, Formand Michael Byrgesen Hansen Henrik Lildballe
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
<b>Revision</b>	Ernst & Young, 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 12.177 tDKK., hvilket er som forventet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## Resultatopgørelsen for 5. juli 2018 - 31. december 2019

---

Noter		<u>2018/19</u>
	<b>Bruttofortjeneste</b>	3.055.676
4	Værdiregulering af investeringsejendom	13.003.806
	Øvrige finansielle omkostninger	<u>-448.427</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>15.611.055</b>
3	Skat af årets resultat	<u>-3.434.432</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>12.176.623</u></b>

## Balancen 31. december 2019

---

Note	Aktiver	2019
	<b>Anlægsaktiver</b>	
4	Investeringsejendomme	173.489.806
	Materielle anlægsaktiver i alt	173.489.806
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>173.489.806</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	
	Tilgodehavender hos lejere	42.979
	Andre tilgodehavender	306.648
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	98.315.390
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	1.050
	Tilgodehavender i alt	98.666.067
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>26.381</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>98.692.447</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>272.182.253</b>

**Balancen 31. december 2019**

<b>Note</b>	<b>Passiver</b>	<b>2019</b>
	<b>Egenkapital</b>	
	Virksomhedskapital	50.000
	Overført resultat	59.619.879
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>98.000.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>157.669.879</u></b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	
	Hensættelse til udskudt skat	2.992.859
	Andre hensatte forpligtelser	<u>2.099.661</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>5.092.520</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>	
6	Gæld til realkreditinstitutter	102.678.088
	Deposita	<u>1.908.276</u>
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>104.586.364</u>
	Kortfristet del af langfristede gæld	184.426
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	596.534
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	423.571
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.221.660
	Skyldig selskabsskat	499.130
	Anden gæld	<u>908.169</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.833.490</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>109.419.854</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>272.182.253</u></b>
1	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
2	<b>Personaleomkostninger</b>	
7	<b>Eventualposter</b>	
8	<b>Nærtstående parter</b>	

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 5. juli 2018	50.000	0	0	50.000
Koncerttilskud	0	145.443.256	0	145.443.256
Forslag til resultatdisponering	0	-85.823.377	98.000.000	12.176.623
	<b>50.000</b>	<b>59.619.879</b>	<b>98.000.000</b>	<b>157.669.879</b>

## Noter

	<u>2018/19</u>
<b>1 Forslag til resultatdisponering</b>	
Foreslået udbytte for regnskabsåret	98.000.000
Overføres til overført resultat	<u>-85.823.377</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u>12.176.623</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>	
Selskabet har ingen ansatte.	
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Skat af årets resultat	441.573
Regulering udskudt skat	<u>2.992.859</u>
	<u><b>3.434.432</b></u>
<b>4 Investeringsejendomme</b>	
Tilgang i årets løb	<u>160.486.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<u><b>160.486.000</b></u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>13.003.806</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<u><b>13.003.806</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><b>173.489.806</b></u>

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på en ekstern mæglers vurdering ud fra en tilbagediskontering af de forventede fremtidige betalingsstrømme.

### Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Diskonteringsrente:	3,98%
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 2019.

Der er efter regnskabsårets afslutning fremsat lovforslag omkring ændring af Boligreguleringslovens bestemmelser omkring lejefastsættelse for lejemål i visse ejendomme opført før den 31. december 1991, der moderniseres gennemgribende. Lovforslaget omfatter bl.a. en karenperiode, der medfører, at lejen først kan forhøjes til det lejedes værdi 5 år efter, at moderniseringen er foretaget af udlejer. Desuden skal krav om energimærkning være opfyldt for at lejen kan forhøjes.

Såfremt lovforslaget vedtages i den foreliggende form, kan det påvirke dagsværdien på de omfattede ejendomme. For selskabets ejendom er det skønnet, at lovændringen vil kunne påvirke ejendommens dagsværdi negativt med op til 4,9%.

## Noter (fortsat)

---

	<u>2018/19</u>
<b>5 Andre hensatte forpligtelser</b>	
Andre hensatte forpligtelser	2.099.661
	<u>2.099.661</u>
Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til inwendig vedligeholdelse jf. LL § 22.	
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	102.862.514
Heraf forfalder indenfor 1 år	<u>-184.426</u>
	<u>102.678.088</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>99.392.644</u>
<b>7 Eventualposter</b>	
<b>Sambeskatning</b>	
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Heimstaden Danmark A/S, CVR-nr. 35 85 20 93 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.	
<b>8 Nærtstående parter</b>	
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden Bostad AB, Malmö, Sverige. Dette er den mindste koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. Koncernregnskabet kan rekvireres på <a href="http://www.heimstadenbostad.com">www.heimstadenbostad.com</a>	

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapport for Heimstaden Propco XIII ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår og regnskabsåret omfatter 18 måneder. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### 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

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.

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

#### Koncerntilskud

Modtagne koncerntilskud fra virksomhedsdeltagere indregnes i en særskilt post på egenkapitalen.

#### Udbytte

indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Det ekstraordinære udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ekstraordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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

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 nettorealisationsværdi.