

Heimstaden Børkop Huse 3 ApS

Hvilehøjvej 20, 5220 Odense SØ

CVR nr. 40 72 68 53

Årsrapport for 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2022

Dirigent:

Michael Byrgesen Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Børkop Huse 3 ApS for 1. oktober 2020 - 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. oktober 2020 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2022

Direktion:

Michael Byrgesen Hansen
Direktør

Bestyrelse:

Henrik Lildballe
Formand

Michael Byrgesen Hansen

Tina Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Børkop Huse 3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Børkop Huse 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 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. oktober 2020 - 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 revisors 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 be-tractes 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 25. maj 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

Morten Schougaard Sørensen
Statsautoriseret revisor
mne32129

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Børkop Huse 3 ApS Hvilehøjvej 20 5220 Odense SØ CVR-nr.: 40 72 68 53 Stiftet: 16. august 2019 Hjemsted: Odense Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 31. december 2021
Bestyrelse	Henrik Lildballe, Formand Michael Byrgesen Hansen Tina Hansen
Direktion	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i fast ejendom, administration og forvaltning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 11.872 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med effekt pr. 1. oktober 2020 valgt at ændre indregning af grunde og bygninger til indregning som investeringsejendomme til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen fra indregning som materielle anlægsaktiver til kostpris med fradrag af afskrivninger, da ledelsen anser dette for en bedre retvisende indregning i forhold til selskabets formål med ejendommen og i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Ledelsen har vurderet, at værdireguleringen af selskabets ejendom vedrører 2021 og 2020 og at den fordeles med 134 t.kr. i 2021 og 224 t. kr. i 2020. Fordelingen er baseret på skøn.

Ændringen har medført, at årets resultat for 2021 er positivt påvirket med 104 t.kr. (2020: 175 t.kr.) at balancesummen pr. 31. december 2021 øges med 358 t.kr. (2020: 224 t.kr.) at egenkapitalen pr. 31. december 2021 øges med 279 t.kr. (2020: 175 t.kr.) den skattemæssige effekt hviler alene på den udskudt skatteforpligtelse og udgør pr 31. december 2021 en forhøjelse på 79 t.kr. (2020: 49 t.kr.) Den anvendte regnskabspraksis ved udarbejdelsen af årsregnskabet i øvrigt i overensstemmelse med sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset for at afspejle ændringerne i regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen for 1. oktober 2020 - 31. december 2021

Noter	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste	1.597.427	-69.572
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>13.954.946</u>	<u>224.000</u>
Resultat før finansielle poster	15.552.373	154.428
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-331.537</u>	<u>-72.430</u>
Resultat før skat	15.220.836	81.998
4 Skat af årets resultat	<u>-3.348.584</u>	<u>-18.870</u>
Årets resultat	<u>11.872.252</u>	<u>63.128</u>

Balancen 31. december

Aktiver		2021	2020
Note		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	Anlægsaktiver		
2	Investeringsejendomme	59.995.558	3.262.758
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>59.995.558</u>	<u>3.262.758</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>59.995.558</u>	<u>3.262.758</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	72.985	0
	Andre tilgodehavender	14.676	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	30.130
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>38.431.546</u>	<u>92.514</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>38.519.207</u>	<u>122.644</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>38.519.207</u>	<u>122.644</u>
	Aktiver i alt	<u>98.514.765</u>	<u>3.385.402</u>

Balancen 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	11.935.380	63.128
	Egenkapital i alt	11.975.380	103.128
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	5.405.832	49.000
	Hensatte forpligtelser i alt	5.405.832	49.000
	Gældsforpligtelser		
5	Gæld til realkreditinstitutter	36.552.738	0
	Deposita og forudbetalt leje	1.017.968	84.250
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	37.570.706	84.250
	Kortfristet del af langfristede gæld	329.924	0
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	14.930	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.453	29.709
	Periodeafgrænsningsposter, passiver	40.154	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	42.666.570	3.119.315
	Skyldig selskabsskat	275.367	0
	Anden gæld	230.450	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	43.562.847	3.149.024
	Gældsforpligtelser i alt	81.133.552	3.233.274
	Passiver i alt	98.514.765	3.385.402
1	Forslag til resultatdisponering		
6	Personaleomkostninger		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		
9	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	40.000	-111.872	-71.872
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	0	175.000	175.000
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2020	40.000	63.128	103.128
Overført resultat	<u>0</u>	<u>11.872.252</u>	<u>11.872.252</u>
Egenkapital pr. 31. december 2021	<u>40.000</u>	<u>11.935.380</u>	<u>11.926.380</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	11.872.252	63.128
Disponeret i alt	<u>11.872.252</u>	<u>63.128</u>
2 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020	3.038.758	0
Tilgang i årets løb	42.777.853	3.038.758
Kostpris 31. december 2021	<u>45.816.611</u>	<u>3.038.758</u>
Årets regulering til dagsværdi	13.954.946	224.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	<u>14.178.946</u>	<u>224.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>59.995.558</u>	<u>3.262.758</u>

Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme i et "buy and hold" scenarie.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inkl. leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inkl. forventet inflation.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkrav, bolig	4,45%
Inflation	2,00%
Beliggenhed	Børkop

Der anvendes uafhængig vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

Noter (fortsat)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-276.860	-72.430
Renter, tilknyttede virksomheder	-54.677	0
	<u>-331.537</u>	<u>-72.430</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	275.367	-30.130
Regulering udskudt skat	3.073.217	49.000
	<u>3.348.584</u>	<u>18.870</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	36.882.661	0
Heraf forfalder indenfor 1 år	-329.924	0
	<u>36.552.738</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>35.234.837</u>	<u>0</u>

Noter (fortsat)

6 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.883 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 59.996 t.kr.

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

8 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.

9 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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Børkop Huse 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med effekt pr. 1. oktober 2020 valgt at ændre indregning af grunde og bygninger til indregning som investeringsejendomme til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen fra indregning som materielle anlægsaktiver til kostpris med fradrag af afskrivninger, da ledelsen anser dette for en bedre retvisende indregning i forhold til selskabets formål med ejendommen og i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis.

Ledelsen har vurderet, at værdireguleringen af selskabets ejendom vedrører 2021 og 2020 og at den fordeles med 134 t. kr. i 2021 og 224 t. kr. i 2020. Fordelingen er baseret på skøn.

Ændringen har medført, at årets resultat for 2021 er positivt påvirket med 104 t.kr. (2020: 175 t.kr.) at balancesummen pr. 31. december 2021 øges med 358 t.kr. (2020: 224 t.kr.) at egenkapitalen pr. 31. december 2021 øges med 279 t.kr. (2020: 175 t.kr.) den skattemæssig effekt hviler alene på den udskudt skatteforpligtelse og udgør pr 31. december 2021 en forhøjelse på 79 t.kr. (2020: 49 t.kr.)

Den anvendte regnskabspraksis ved udarbejdelsen af årsregnskabet i øvrigt i overensstemmelse med sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset for at afspejle ændringerne i regnskabspraksis.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Værdireguleringer af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige 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

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.