

Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS

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

CVR nr. 40 99 56 84

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	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS 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:

Henrik Lildballe
Formand

Michael Byrgesen Hansen

Tina Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS 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 Joint Venture Invest ApS
c/o Heimstaden Denmark A/S
Sankt Petri Passage 5, 3. th.
1165 København K

CVR-nr.: 40 99 56 84
Stiftet: 10. december 2019
Hjemsted: København K
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

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 eje kapitalandele i andre selskaber og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør -109.941 t.kr.

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

I regnskabsåret er det konstateret, at der for årsrapporten 2021 var en væsentlig fejl, som følge af fejlagtigt opgjorte renter i 2021. Efter modtagelse af opdateret låneberegning, er renterne for 2021 korrigeret i årsrapporten.

Der henvises til omtale i afsnit under anvendt regnskabspraksis i regnskabet.

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	-27.190	-2.106
Nedskrivning af kapitalandele i associerede virksomhed	-51.339.098	0
3 Øvrige finansielle indtægter	48.456.459	41.588.517
4 Øvrige finansielle omkostninger	-123.559.836	0
Resultat før skat	-126.469.665	41.586.411
5 Skat af årets resultat	16.528.725	-9.149.010
Årets resultat	-109.940.941	32.437.400

Balancen 31. december

Aktiver		2022	2021
Note		kr.	kr.
	Anlægsaktiver		
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	51.339.098
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	51.339.098
	Anlægsaktiver i alt	0	51.339.098
	Omsætningsaktiver		
	Udskudt skatteaktiv	16.290.530	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.000.000	13.000.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	254.784.216	415.832.080
	Tilgodehavender i alt	284.074.746	428.832.080
	Omsætningsaktiver i alt	284.074.746	428.832.080
	Aktiver i alt	284.074.746	480.171.178

Balancen 31. december

Note	Passiver	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	9.855.847	119.796.787
	Egenkapital i alt	<u>9.895.847</u>	<u>119.836.787</u>
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.905	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	271.413.538	351.185.381
	Skyldig selskabsskat	2.753.456	9.149.010
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>274.178.899</u>	<u>360.334.391</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>274.178.899</u>	<u>360.334.391</u>
	Passiver i alt	<u>284.074.746</u>	<u>480.171.178</u>

- 1 Forslag til resultatdisponering
- 7 Personaleomkostninger
- 8 Eventualposter
- 9 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	109.190.025	109.230.025
Korrektion primo som følge af væsentlig fejl	0	10.606.762	10.606.762
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	40.000	119.796.787	119.836.787
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-109.940.941</u>	<u>-109.940.941</u>
Egenkapital pr. 31. december 2022	<u>40.000</u>	<u>9.855.847</u>	<u>9.895.847</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
1 Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	-109.940.941	32.437.400
Disponeret i alt	-109.940.941	32.437.400
2 Særlige poster		
Nedskrivning af kapitalandele indgår i særskilt post "Nedskrivning af kapitalandele i associerede virksomhed"	51.339.098	0
Nedskrivning af tilgodehavende indgår i posten "Andre finansielle omkostninger"	122.504.323	0
	<u>173.843.421</u>	<u>0</u>
3 Øvrige finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	48.456.459	40.665.559
Renter, tilknyttede virksomheder	0	922.958
	<u>48.456.459</u>	<u>41.588.517</u>
4 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-122.504.323	0
Renter, tilknyttede virksomheder	-1.055.513	0
	<u>-123.559.836</u>	<u>0</u>
5 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-238.195	9.149.010
Regulering selskabsskat tidligere år	0	0
Regulering udskudt skat	-16.290.530	0
	<u>-16.528.725</u>	<u>9.149.010</u>
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar	51.339.098	51.339.098
Kostpris pr. 31. december	51.339.098	51.339.098
Nedskrivning pr. 1. januar	0	0
Årets nedskrivning	-51.339.098	0
Nedskrivning pr. 31. december	-51.339.098	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	0	51.339.098

Noter (fortsat)

7 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

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 Bostad Joint Venture Invest ApS 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 §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Væsentlige fejl

I regnskabsåret er det konstateret, at der for årsrapporten 2021 var en væsentlig fejl, som følge af fejlagtigt opgjorte renter i 2021. Efter modtagelse af opdateret låneberegning, er renterne for 2021 korrigeret i årsrapporten.

Fejlen har medført, at virksomhedens renteindtægter og tilgodehavende til A Place to Esbjerg Holding ApS er indregnet med for lave beløb. Selskabets renteindtægter i 2021 er derfor øget med t.kr. 13.598. Korrektionen har medført en øget skatteomkostning på t.kr. 2.992. På baggrund heraf gav årsregnskabet for 2021 ikke et retvisende billede, hvorfor korrektionen er foretaget. Fejlen er korrigeret som en væsentlig fejl ved tilretning af sammenligningstal og primo egenkapital i indeværende regnskab.

Korrektionen har medført, at selskabets resultat i 2021 er øget med t.kr. 10.607, som følge af øget renteindtægter på t.kr. 13.598 og øget skat af årets resultat på t.kr. 2.991. Tilgodehavende pr. 31.12.2021 til A Place To Esbjerg Holding ApS er øget med t.kr. 10.607.

Resultatopgørelsen

Sammendrag til bruttfortjeneste

I resultatopgørelsen er eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttfortjeneste/bruttotab.

Andre eksterne omkostninger omfatter yderligere omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

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 associerede 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

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi.

Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Tilgodehavender

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

Cashpool

Bankkonti, der indgår i cash-pool, anses ikke som være likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og/eller gæld til tilknyttede virksomheder.

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.