

# 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 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2024

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 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS for 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2024

### 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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

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

---

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 31. maj 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare Kristensen Lendorf  
Statsautoriseret revisor  
mne33819

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Lildballe, Formand Michael Byrgesen Hansen Tina Hansen
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
<b>Revision</b>	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 -244.954 t.kr.

I regnskabsåret har selskabet realiseret tab på udlån og kapitalandele i associerede virksomheder på 247.911 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>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>Eksterne omkostninger</b>	<b>-17.983</b>	<b>-27.190</b>
1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	-51.339.098
1 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>-224.416.145</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-224.434.128</b>	<b>-51.366.288</b>
2 Øvrige finansielle indtægter	5.398.512	48.456.459
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-31.486.019</u>	<u>-123.559.836</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-250.521.635</b>	<b>-126.469.665</b>
4 Skat af årets resultat	<u>5.567.665</u>	<u>16.528.725</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-244.953.970</u></b>	<b><u>-109.940.941</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til overført resultat	<u>-244.953.970</u>	<u>-109.940.941</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-244.953.970</u></b>	<b><u>-109.940.941</u></b>

**Balancen 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<b>Note</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
		kr.	kr.
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	13.697.668	0
	Andre tilgodehavender	12.000.000	0
	Udskudt skatteaktiv	5.168.876	16.290.530
6	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	274.076.165	13.000.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>254.784.216</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>304.942.709</u>	<u>284.074.746</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>304.942.709</u></b>	<b><u>284.074.746</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>304.942.709</u></b>	<b><u>284.074.746</u></b>

**Balancen 31. december**

<b>Passiver</b>		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Note</b>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	39.901.877	9.855.847
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>39.941.877</u></b>	<b><u>9.895.847</u></b>
	 <b>Gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	832	11.905
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	265.000.000	271.413.538
	Skyldig selskabsskat	0	2.753.456
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>265.000.832</u>	<u>274.178.899</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>265.000.832</u></b>	<b><u>274.178.899</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	<b><u>304.942.709</u></b>	<b><u>284.074.746</u></b>
8	<b>Personaleomkostninger</b>		
9	<b>Eventualposter</b>		
10	<b>Nærtstående parter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	9.855.847	9.895.847
Koncerntilskud	0	275.000.000	275.000.000
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-244.953.970</u>	<u>-244.953.970</u>
Egenkapital pr. 31. december 2023	<u><b>40.000</b></u>	<u><b>39.901.877</b></u>	<u><b>39.941.877</b></u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Særlige poster</b>		
Nedskrivning af kapitalandele indgår i særskilt post "Nedskrivning af kapitalandele i associerede virksomhed"	0	51.339.098
Nedskrivning af tilgodehavende indgår i posten "Andre finansielle omkostninger"	23.494.890	122.504.323
Nedskrivning af kapitalandele indgår i særskilt post "Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder"	<u>224.416.145</u>	<u>0</u>
	<u>247.911.035</u>	<u>173.843.421</u>
<b>2 Øvrige finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	5.126.824	48.456.459
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	<u>271.688</u>	<u>0</u>
	<u>5.398.512</u>	<u>48.456.459</u>
<b>3 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	-23.494.890	-122.504.323
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	<u>-7.991.129</u>	<u>-1.055.513</u>
	<u>-31.486.019</u>	<u>-123.559.836</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	16.689.319	238.195
Regulering udskudt skat	-11.121.654	0
Regulering udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>16.290.530</u>
	<u>5.567.665</u>	<u>16.528.725</u>
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1 januar	51.339.098	51.339.098
Afgang i året	<u>-51.339.098</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<u>0</u>	<u>51.339.098</u>
Nedskrivning pr. 1. januar	-51.339.098	0
Årets nedskrivning	0	-51.339.098
Tilbageført nedskrivning i året	<u>51.339.098</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivning pr. 31. december</b>	<u>0</u>	<u>-51.339.098</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. januar	0	0
Tilgang i året	331.378.162	0
Afgang i året	<u>-331.378.162</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Nedskrivning pr. 1. januar	0	0
Årets nedskrivning	331.378.162	0
Tilbageført nedskrivning i året	<u>-331.378.162</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivning pr. 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 7 Tilgodehavender/gæld vedrørende tilknyttede virksomheder

Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS har indgået aftale om cashpool-ordning med selskabets bankforbindelse, hvor Heimstaden Bostad Invest 9 A/S er topkontoindehaver, og Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS er underkontoindehaver sammen med koncernens øvrige tilknyttede virksomheder.

De tegnede vilkår i cashpool-ordningen tilskriver bankforbindelsen retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cashpool-konti, der udgør Heimstaden Bostad Invest 9 A/S' mellemværende med bankforbindelsen.

Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS' konti i cashpool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2023 et indestående på 274.076 t.kr. (pr. 31. december 2022: gæld på 271.414 t.kr.)

## 8 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

## 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)

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter andre eksterne omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

#### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden. Herudover indgår nedskrivninger på lån til associerede virksomheder.

#### Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden. Herudover indgår nedskrivninger på lån til tilknyttede virksomheder.

#### 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 kunnet 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

#### 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.

#### 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

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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Værdiforringelse af anlægsaktiver, fortsat

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 netto-realiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Cashpool

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

### Egenkapital - Koncerntilskud

Modtagne koncerntilskud fra virksomhedsdeltagere indregnes i særskilt post på egenkapitalen.

### 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 netto-realiseringsværdi.