

Næsbyvej A/S

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

CVR nr. 59 04 67 13

Årsrapport for 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Dirigent:

Peter Kaalund Højland Petersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Næsbyvej A/S 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 27. juni 2024

Direktion:

Paul Stafano Spina
Direktør

Bestyrelse:

Christian Winther Fladeland
Formand

Peter Kaalund Højland Petersen

Paul Stafano Spina

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Næsbyvej A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Næsbyvej A/S 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 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.

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 27. juni 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare Kristensen Lendorf
Statsautoriseret revisor
mne33819

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 59 04 67 13
Stiftet: 25. juni 1976
Hjemsted: København K
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Christian Winther Fladeland, Formand
Peter Kaalund Højland Petersen
Paul Stafano Spina

Direktion

Paul Stafano Spina, 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 -7.869 t.kr.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderselskabet, som er gældende frem til 30. juni 2025.

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.
Bruttotab	-554.485	175.069
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-9.522.898</u>	<u>12.804.322</u>
Resultat før finansielle poster	-10.077.383	12.979.391
2 Øvrige finansielle indtægter	35.342	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>-6.443</u>
Resultat før skat	-10.042.041	12.972.948
4 Skat af årets resultat	<u>2.172.740</u>	<u>-2.805.448</u>
Årets resultat	-7.869.301	10.167.500
 Forslag til resultatdisponering		
Overført til overført resultat	<u>-7.869.301</u>	<u>10.167.500</u>
Årets resultat	-7.869.301	10.167.500

Balancen 31. december

Aktiver			
Note		2023	2022
	Anlægsaktiver	kr.	kr.
1	Materielle anlægsaktiver under opførelse	133.466.171	61.323.542
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>133.466.171</u>	<u>61.323.542</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>133.466.171</u>	<u>61.323.542</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende selskabsskat	639.003	142.401
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	500.000	500.000
	Tilgodehavender i alt	<u>1.139.003</u>	<u>642.401</u>
	Likvide beholdninger	<u>112.317</u>	<u>3.983.217</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.251.320</u>	<u>4.625.618</u>
	Aktiver i alt	<u>134.717.491</u>	<u>65.949.160</u>

Balancen 31. december

Note	Passiver	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	31.599.590	39.468.891
	Egenkapital i alt	<u>32.099.590</u>	<u>39.968.891</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	9.167.391	10.737.637
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.167.391</u>	<u>10.737.637</u>
	Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.853.455	4.242.632
	Gæld til tilknyttede virksomheder	78.597.055	11.000.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	93.450.510	15.242.632
	Gældsforpligtelser i alt	<u>93.450.510</u>	<u>15.242.632</u>
	Passiver i alt	<u>134.717.491</u>	<u>65.949.160</u>
5	Personaleomkostninger		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		
8	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	500.000	39.468.891	39.968.891
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-7.869.301</u>	<u>-7.869.301</u>
Egenkapital pr. 31. december 2023	<u>500.000</u>	<u>31.599.590</u>	<u>32.099.590</u>

Selskabet har modtaget støtteklæring fra moderselskabet, som er gældende frem til 30. juni 2025.

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Materielle anlægsaktiver under opførelse		
Kostpris 1. januar 2023	22.512.915	11.539.851
Tilgang i årets løb	81.665.527	10.973.064
Kostpris 31. december 2023	104.178.442	22.512.915
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	38.810.627	26.006.305
Årets regulering til dagsværdi	-9.522.898	12.804.322
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	29.287.729	38.810.627
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	133.466.171	61.323.542
Aktiverede renter	2.344.087	0

Igangværende byggeprojekt

Projektet er værdiansat ud fra en værdi som færdigopført ejendom på baggrund af en afkastbaseret model. Værdien af den færdigopførte ejendom fratrækkes endnu ikke betalte byggeomkostninger til færdiggørelse af projektet samt et risikotillæg.

Byggeretten er beliggende i Rødovre og er værdiansat ud fra et afkastkrav på 8 %.

Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Selskabets investeringsejendom måles som færdiggjort ejendom til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3 og 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 20 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.

Effekten af den økonomiske udvikling, herunder stigende inflation og renteniveau, er indregnet i de anvendte væsentlige forudsætninger til brug for opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene. Den økonomiske udvikling, usikkerheden om den fremtidige udvikling, samt den generelle nedgang i transaktionsaktivitet på tværs af markedet har påvirket afkastkravene for investeringsejendomme og dermed værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkrav, bolig	4,50%
Afkastkrav, parkering	6,00%
Inflation	2,00%
Tomgangsprocent, bolig	0,00%
Tomgangsprocent, parkering	0,00%
Beliggenhed	Rødovre

Der anvendes uafhængig vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

Noter (fortsat)

2	Øvrige finansielle indtægter		
	Andre finansielle indtægter	35.342	0
		<u>35.342</u>	<u>0</u>
3	Øvrige finansielle omkostninger		
	Andre finansielle omkostninger	0	-6.443
		<u>0</u>	<u>-6.443</u>
4	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	639.003	66.462
	Regulering selskabsskat tidligere år	-36.509	0
	Regulering udskudt skat	1.570.246	-2.920.511
	Regulering udskudt skat tidligere år	0	48.601
		<u>2.172.740</u>	<u>-2.805.448</u>

5 Personalemkostninger
Selskabet har ingen ansatte.

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

7 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.

8 Nærtstående parter
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Heimstaden AB, Malmö, Sverige. Dette er den mindste koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet kan rekvireres på www.heimstaden.com

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Næsbyvej 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode som huslejen vedrører.

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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.

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 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

Materielle anlægsaktiver under opførelse

Materielle anlægsaktiver under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Herudover er der indregnet renter påløbet byggefinansiering.

Materielle anlægsaktiver under opførelse er værdiansat ud fra en værdi som færdigopført ejendom på baggrund af en afkastbaseret model. Værdien af den færdigopførte ejendom fratrækkes endnu ikke betalte byggeomkostninger til færdiggørelse af projektet samt et risikotillæg.

Værdireguleringer af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser i 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.

Hvis ikke det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 proventet 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.