

Heimstaden Østbrovej K/S

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

CVR nr. 36 44 37 31

Årsrapport for 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. Juni 2025

Dirigent:

Cecilie Rust

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Østbrovej K/S for 1. januar - 31. december 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. Juni 2025

Direktion:

Michael Byrgesen Hansen
Direktør

Bestyrelse:

Cecilie Rust
Formand

Michael Byrgesen Hansen

Jonas Nyegaard Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Østbrovej K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Østbrovej K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 17. Juni 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare Kristensen Lendorf
Statsautoriseret revisor
mne33819

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Østbrovej K/S c/o Heimstaden Denmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 36 44 37 31
	Stiftet: 25. november 2014
	Hjemsted: København K
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Cecilie Rust, Formand Michael Byrgesen Hansen Jonas Nyegaard Olesen
Direktion	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg
Kommanditist	Heimstaden Østbrovej Holding ApS - CVR-nr. 40 38 56 22

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 4.278 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>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste	9.903.359	9.769.260
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-3.080.021</u>	<u>-28.486.462</u>
Resultat før finansielle poster	6.823.338	-18.717.202
2 Øvrige finansielle indtægter	2.014.644	1.894.687
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-4.560.186</u>	<u>-3.852.189</u>
Resultat før skat	4.277.796	-20.674.704
Årets resultat	<u>4.277.796</u>	<u>-20.674.704</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført til overført resultat	<u>4.277.796</u>	<u>-20.674.704</u>
Årets resultat	<u>4.277.796</u>	<u>-20.674.704</u>

Balancen 31. december

Aktiver		2024	2023
Note		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	Anlægsaktiver		
1	Investeringsejendomme	<u>268.632.504</u>	<u>271.291.549</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>268.632.504</u>	<u>271.291.549</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>268.632.504</u>	<u>271.291.549</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	19.242	132.814
	Andre tilgodehavender	96.011	370.123
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>80.248.757</u>	<u>73.654.086</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>80.364.010</u>	<u>74.157.023</u>
	Likvide beholdninger	<u>87.515</u>	<u>195.067</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>80.451.525</u>	<u>74.352.090</u>
	Aktiver i alt	<u>349.084.029</u>	<u>345.643.639</u>

Balancen 31. december

Passiver		2024	2023
Note		kr.	kr.
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	26.000.000	26.000.000
	Overført resultat	176.281.245	172.003.449
	Egenkapital i alt	202.281.245	198.003.449
	 Gældsforpligtelser		
4	Gæld til realkreditinstitutter	93.853.587	140.610.182
4	Gæld til kreditinstitutter	45.346.500	0
4	Deposita og forudbetalt leje	4.885.512	4.725.474
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	144.085.599	145.335.656
4	Kortfristet del af langfristede gæld	1.646.000	1.646.000
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	181.240	45.692
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	369.007	229.163
	Anden gæld	520.938	383.679
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.717.185	2.304.534
	Gældsforpligtelser i alt	146.802.784	147.640.190
	 Passiver i alt	349.084.029	345.643.639
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. januar 2024	26.000.000	172.003.449	198.003.449
Overført resultat	<u>0</u>	<u>4.277.796</u>	<u>4.277.796</u>
Egenkapital pr. 31. december 2024	<u>26.000.000</u>	<u>176.281.245</u>	<u>202.281.245</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	134.408.815	134.058.001
Tilgang i årets løb	420.976	350.814
Kostpris 31. december 2024	<u>134.829.791</u>	<u>134.408.815</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	136.882.734	165.369.196
Årets regulering til dagsværdi	-3.080.021	-28.486.462
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	<u>133.802.713</u>	<u>136.882.734</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>268.632.504</u>	<u>271.291.549</u>

Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Selskabets investeringsejendom måles 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	4,85%
Afkastkrav, parkering	5,75%
Inflation	2,00%
Tomgangsprocent, bolig	0,00%
Tomgangsprocent, parkering	0,00%
Beliggenhed	Glostrup

Der anvendes uafhængig vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

Noter (fortsat)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
2 Øvrige finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	753	508
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	2.013.891	1.894.179
	<u>2.014.644</u>	<u>1.894.687</u>
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-4.560.100	-3.852.189
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	-86	0
	<u>-4.560.186</u>	<u>-3.852.189</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	93.853.587	142.256.182
Heraf forfalder indenfor 1 år	0	-1.646.000
Gæld til kreditinstitutter i alt	46.992.500	0
Heraf forfalder indenfor 1 år	-1.646.000	0
Deposita og forudbetalt leje	4.885.512	4.725.474
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>144.085.599</u>	<u>145.335.656</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>95.867.504</u>	<u>137.300.500</u>
5 Tilgodehavender/gæld vedrørende tilknyttede virksomheder		
<p>Heimstaden Østbrovej K/S har indgået aftale om cashpool-ordning med selskabets bankforbindelse, hvor Heimstaden Bostad Invest 9 A/S er topkontoindehaver, og Heimstaden Østbrovej K/S er under-kontoindehaver sammen med koncernens øvrige tilknyttede virksomheder.</p> <p>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.</p> <p>Heimstaden Østbrovej K/S' konti i cashpool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2024 et indestående på 80.248 t.kr. (pr. 31. december 2023: tilgodehavende på 15.154 t.kr.)</p>		
6 Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 93.854 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 268.633 t.kr.		
Selskabet indestår yderligere personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.		

Noter (fortsat)

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 Østbrovej K/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 samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat samt udskudt skat indregnes ikke i selskabets årsrapport idet selskabet er transparent i skattemæssig henseende. Skattebyrden påhviler således selskabets kommanditist.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes 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 netto-realiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Cashpool

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.