

Heimstaden Bostad Invest 9 A/S

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

CVR nr. 38 71 49 53

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	14
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19
Anvendt regnskabspraksis	22

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Bostad Invest 9 A/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:

Paul Stefano Spina
Formand

Thomas Alexander Hansen
Næstformand

Michael Byrgesen Hansen

Jonas Nyegaard Olesen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Bostad Invest 9 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Bostad Invest 9 A/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 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 17. Juni 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Kaare Kristensen Lendorf
Statsautoriseret revisor
mne33819

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Bostad Invest 9 A/S c/o Heimstaden Denmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 38 71 49 53
	Stiftet: 13. juni 2017
	Hjemsted: København K
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Paul Stefano Spina, Formand Thomas Alexander Hansen Michael Byrgesen Hansen Jonas Nyegaard Olesen
Direktion	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder

A Place To Esbjerg Holding ApS
 A Place To Esbjerg ApS
 A Place To Hotels A/S
 HeyOkay Esbjerg ApS
 APT Horsens Holding ApS
 A Place To Horsens ApS
 Heimstaden Akeleje Hus ApS
 Heimstaden Amagerbrogade I Holding ApS
 Heimstaden Amagerbrogade I ApS
 Heimstaden Ankelbo Holding ApS
 Heimstaden Ankelbo ApS
 Heimstaden Apotekergården ApS
 Heimstaden Arenahusene I ApS
 Heimstaden Arenahusene II ApS
 Heimstaden Arenahusene III ApS
 Heimstaden Astilbe Hus ApS
 Heimstaden Bagsværd Have ApS
 Heimstaden Bagsværd Have II ApS
 Heimstaden Ballesparken Holding ApS
 Heimstaden Ballesparken ApS
 Heimstaden Bellishuset Holding ApS
 Heimstaden Bellishuset ApS
 Heimstaden Bianco Lunos Allé Holding ApS
 Heimstaden Bianco Lunos Allé ApS
 Heimstaden Bjerglandsbyen ApS
 Heimstaden Bjerglandsbyen Parkering ApS
 Heimstaden Bogense Holding ApS
 Heimstaden Bogense ApS
 Heimstaden Bolig Holding ApS
 Heimstaden Amagerbrogade Holding II ApS
 Heimstaden Amagerbrogade II ApS
 Heimstaden Bella Hus A/S
 Heimstaden Domus Vista ApS
 Heimstaden Duegården Holding ApS
 Heimstaden Duegården ApS
 Heimstaden Holding 5 ApS
 Heimstaden PropCo 5 ApS
 Heimstaden Jægersborggade 29-31 Holding ApS
 Heimstaden Jægersborggade 29-31 ApS
 Heimstaden Kanalhuset Hermanhus Holding ApS
 Heimstaden Hermanhus ApS
 Heimstaden Kanalhuset ApS
 Heimstaden Zinnsgade 9 Holding ApS
 Heimstaden Zinnsgade 9 ApS
 Heimstaden Bostad Joint Venture Invest ApS
 Heimstaden Brogårdsvej Holding ApS

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder (fortsat)	Heimstaden Brogårdsvej ApS
	Heimstaden Brombærparken I Holding A/S
	Heimstaden Brombærparken I A/S
	Heimstaden Brombærparken II Holding A/S
	Heimstaden Brombærparken II A/S
	Heimstaden Brænderigården Holding ApS
	Heimstaden Brænderigården ApS
	Heimstaden BS Danmark A/S
	Heimstaden Badstustræde 4 ApS
	Heimstaden Frederik VII Gade ApS
	Heimstaden Skindergade 20 ApS
	Heimstaden Sverrigsgade 22 ApS
	Heimstaden Vennemindevej ApS
	Heimstaden Bådhusene A/S
	Heimstaden Carl Bernhards Vej Holding ApS
	Heimstaden Carl Bernhards Vej ApS
	Heimstaden Charge Denmark ApS
	Heimstaden Copenhagen Residential Holding ApS
	Heimstaden Copenhagen Residential ApS
	Heimstaden Dalgasparken ApS
	Heimstaden Denmark Holding ApS
	Heimstaden Blue ApS
	Heimstaden Bjørnsager, Randers ApS
	Heimstaden Dybdalsvej, Randers ApS
	Heimstaden Egedal, Horsens ApS
	Heimstaden Faaborg A/S
	Heimstaden Grundet A/S
	Heimstaden Gubsøvænget, Silkeborg ApS
	Heimstaden Gødvad Bolig ApS
	Heimstaden Langstrømpevej ApS
	Heimstaden Langå ApS
	Heimstaden Mandelhaven, Børkop ApS
	Heimstaden Sabro ApS
	Heimstaden Sorø A/S
	Heimstaden Tegls, Silkeborg ApS
	Heimstaden Tobisvænget ApS
	Heimstaden Toghavgården ApS
	Heimstaden Violinen ApS
	Heimstaden Børkop Huse 3 ApS
	Heimstaden Commercial ApS
	Heimstaden Erhverv 1 ApS
	Heimstaden Erhverv 2 ApS
	Heimstaden Erhverv 3 ApS
	Heimstaden Erhverv 4 ApS
	Heimstaden Erhverv 5 ApS
	Heimstaden Erhverv 6 ApS

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder (fortsat)	Heimstaden Flækken ApS
	Heimstaden Green ApS
	Heimstaden Christiansfeldvej 103 ApS
	Heimstaden Funder Møllevej ApS
	Heimstaden Mustangvej ApS
	Heimstaden Podersvej A/S
	Heimstaden Silkeborg ApS
	Heimstaden Skæggær ApS
	Heimstaden Toldbod Bolig ApS
	Heimstaden Odense Ejendomme ApS
	Heimstaden Overmarken ApS
	Heimstaden Red ApS
	Heimstaden Amalie ApS
	Heimstaden Børkop Huse ApS
	Heimstaden Cortex House A/S
	Heimstaden Nørrebro ApS
	Heimstaden Svanens Have, Horsens ApS
	Heimstaden Søndermarksvej Viborg ApS
	Heimstaden Tranbjerg ApS
	Heimstaden Vesterhavnen 10-12 ApS
	Heimstaden Vesterhavnen 5-11 ApS
	Heimstaden Stikkelstien ApS
	Heimstaden White ApS
	Heimstaden Daugård-Strib ApS
	Heimstaden Flyglet, Strib ApS
	Heimstaden Green House A/S
	Heimstaden Kastanjabakken, Daugård ApS
	Heimstaden Kordegarden ApS
	Heimstaden Vejle ApS
	Heimstaden Dortheavej Holding ApS
	Heimstaden Dortheavej ApS
	Heimstaden Drejergårdshaven ApS
	Heimstaden DVP Holding ApS
	Heimstaden Da Vinci Parken ApS
	Heimstaden Eddagård ApS
	Heimstaden Engdalsvej Holding ApS
	Heimstaden Engdalsvej ApS
	Heimstaden Enghaven Holding ApS
	Heimstaden Enghaven ApS
	Heimstaden Englandsgade Holding ApS
	Heimstaden Englandsgade ApS
	Heimstaden Engvangen Holding ApS
	Heimstaden Engvangen ApS
	Heimstaden Fejringparken Holding ApS
	Heimstaden Fejringparken 1 ApS
	Heimstaden Fejringparken II Holding ApS

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder (fortsat)	Heimstaden Fejringparken II ApS
	Heimstaden Fjordglimt Holding ApS
	Heimstaden Fjordglimt ApS
	Heimstaden Flintholm Kollegiet Holding ApS
	Heimstaden Flintholm Kollegiet ApS
	Heimstaden Frederiksberg Residential Holding ApS
	Heimstaden Frederiksberg Residential ApS
	Heimstaden Nimbusparken ApS
	Heimstaden Frederikssundsvej ApS
	Heimstaden Frøbelshus Holding ApS
	Heimstaden Frøbelshus ApS
	Heimstaden Fynsgade I Holding ApS
	Heimstaden Fynsgade II Holding P/S
	Heimstaden Fynsgade P/S
	Heimstaden Fynsgade Komplementar ApS
	Heimstaden Griffenfeldsgade ApS
	Heimstaden Grønborgparken ApS
	Heimstaden Grøndahlen Holding ApS
	Heimstaden Grøndahlen ApS
	Heimstaden Haverne Holding ApS
	Heimstaden Haverne ApS
	Heimstaden Havneholmen - Poseidon ApS
	Heimstaden Havneholmen ApS
	Heimstaden Havnehusene Holding ApS
	Heimstaden Havnehusene ApS
	Heimstaden Havneparken ApS
	Heimstaden Helena Park ApS
	Heimstaden Helgagård - Bryggehusene ApS
	Heimstaden Helleparken ApS
	Heimstaden Herman Bangs Vej Holding ApS
	Heimstaden Herman Bangs Vej ApS
	Heimstaden Hjortholm Holding ApS
	Heimstaden Hjortholm K/S
	Heimstaden Høling Engparken Holding ApS
	Heimstaden Høling Engparken ApS
	Heimstaden Holmegård I Holding ApS
	Heimstaden Holmegård I K/S
	Heimstaden Holmegård II Holding ApS
	Heimstaden Holmegård II ApS
	Heimstaden Hostrups Have Holding ApS
	Heimstaden Hostrups Have ApS
	Heimstaden Hvesager Holding ApS
	Heimstaden Hvesager ApS
	Heimstaden Hvidts Gaard ApS
	Heimstaden Hyrdevej Holding ApS
	Heimstaden Hyrdevej ApS

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder (fortsat)	Heimstaden Islev Have II Holding ApS
	Heimstaden Islev Have I Holding ApS
	Heimstaden Islev Have ApS
	Heimstaden Kalkvænget ApS
	Heimstaden Kastelsvej Holding ApS
	Heimstaden Kastelsvej ApS
	Heimstaden Kirsebærparken ApS
	Heimstaden Kirsebærvænget ApS
	Heimstaden Kløverbladsparken ApS
	Heimstaden Kløverhaven ApS
	Heimstaden Kollegiet Noden ApS
	Heimstaden Komplementar ApS
	Heimstaden Komplementar II ApS
	Heimstaden Kroghsgade Holding ApS
	Heimstaden Kroghsgade ApS
	Heimstaden Kaalundsgade Holding ApS
	Heimstaden Kaalundsgade ApS
	Heimstaden L-Blue II Holding ApS
	Heimstaden Brorsonsvej, Langå ApS
	Heimstaden Børkop Huse 2 ApS
	Heimstaden Egebjerg Bakke ApS
	Heimstaden Grejs Søpark ApS
	Heimstaden Haflingervej ApS
	Heimstaden Marken, Vejle ApS
	Heimstaden Nr. Aaby ApS
	Heimstaden Linde Allé Holding ApS
	Heimstaden Linde Allé ApS
	Heimstaden Lindholm Brygge 8 ApS
	Heimstaden Lindholm Holding ApS
	Heimstaden Lindholm K/S
	Heimstaden Lynghaven ApS
	Heimstaden Mejrup A Holding ApS
	Heimstaden Mejrup A ApS
	Heimstaden Mejrup B Holding ApS
	Heimstaden Mejrup B ApS
	Heimstaden Mejrup C Holding ApS
	Heimstaden Mejrup C ApS
	Heimstaden Mejrup D Holding ApS
	Heimstaden Mejrup D ApS
	Heimstaden Midtermolen ApS
	Heimstaden Miliegræsset Holding ApS
	Heimstaden Miliegræsset ApS
	Heimstaden Nygården Holding ApS
	Heimstaden Nygården A/S
	Heimstaden Nørre Farimagsgade Holding ApS
	Heimstaden Nørre Farimagsgade ApS

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder (fortsat)	Heimstaden Nørrebrogade I Holding ApS
	Heimstaden Nørrebrogade I ApS
	Heimstaden Nørrebrogade II ApS
	Heimstaden Nørrelandshusene Holding ApS
	Heimstaden Nørrelandshusene ApS
	Heimstaden Nørreskov Bakke ApS
	Heimstaden Odense Residential Holding ApS
	Heimstaden Odense Residential K/S
	Heimstaden Odense Residential Komplementar ApS
	Heimstaden Oehlenschlägersgade ApS
	Heimstaden Parkering ApS
	Heimstaden Pilehøj Holding ApS
	Heimstaden Pilehøj K/S
	Heimstaden Pontoppidanparken ApS
	Heimstaden Pyramidehusene Holding ApS
	Heimstaden Pyramidehusene ApS
	Heimstaden Randers ApS
	Heimstaden Residential I Holding A/S
	Heimstaden Hirsehaven ApS
	Heimstaden Residential I ApS
	Heimstaden Residential II Holding A/S
	Heimstaden Residential III Holding A/S
	Heimstaden Diget & Højen ApS
	Heimstaden Dyreholm ApS
	Heimstaden Flintebakken ApS
	Heimstaden Holbergsparken Holding ApS
	Heimstaden Holbergsparken ApS
	Heimstaden Pilevangen ApS
	Heimstaden Hørparken ApS
	Heimstaden Kongevejen ApS
	Heimstaden Mandelhaven ApS
	Heimstaden Smedelunden ApS
	Heimstaden Spurdevænget ApS
	Heimstaden Østre Fælled ApS
	Heimstaden Residential IV Holding ApS
	Heimstaden Residential IV Komplementar ApS
	Heimstaden Residential IV P/S
	Heimstaden Residential V Holding ApS
	Heimstaden Residential V ApS
	Heimstaden Residential VI Holding ApS
	Heimstaden Bisagervej ApS
	Heimstaden Drastrupgårdsvej ApS
	Heimstaden Langdalen ApS
	Heimstaden Richsgården ApS
	Heimstaden Ringertoften Holding ApS
	Heimstaden Ringertoften ApS

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder (fortsat)	Heimstaden Ryesgade Holding ApS
	Heimstaden Ryesgade ApS
	Heimstaden Rygården I ApS
	Heimstaden Rygården II ApS
	Heimstaden Rytterskolen Holding ApS
	Heimstaden Rytterskolen ApS
	Heimstaden Rødager Allé Holding ApS
	Heimstaden Rødager Allé ApS
	Heimstaden Sadolin Have ApS
	Heimstaden Sankt Thomas Allé Holding ApS
	Heimstaden Sankt Thomas Allé ApS
	Heimstaden Schades Have ApS
	Heimstaden Scherfigs Have Holding ApS
	Heimstaden Scherfigs Have Komplementar ApS
	Heimstaden Scherfigs Have P/S
	Heimstaden Scherfigs Have Parkering ApS
	Heimstaden Sealand Residential Holding ApS
	Heimstaden Sealand Residential K/S
	Heimstaden Sealand Residential Komplementar ApS
	Heimstaden Skarnbassen ApS
	Heimstaden Skibrækkerne ApS
	Heimstaden Skovby Have ApS
	Heimstaden Skærup Have Holding ApS
	Heimstaden Skærup Have ApS
	Heimstaden Slagteristrædet A/S
	Heimstaden Sofienlundsparken Holding ApS
	Heimstaden Sofienlundsparken ApS
	Heimstaden Spangsbjerg Møllevej Holding ApS
	Heimstaden Spangsbjerg Møllevej ApS
	Heimstaden Strandengen Holding ApS
	Heimstaden Strandengen ApS
	Heimstaden Strandvejen 163 ApS
	Heimstaden Stævnen ApS
	Heimstaden Syrenhuset Holding ApS
	Heimstaden Syrenhuset ApS
	Heimstaden Søborg Bakke Holding A/S
	Heimstaden Søborg Bakke A/S
	Heimstaden Søndermarksvej Holding ApS
	Heimstaden Søndermarksvej ApS
	Heimstaden Søterrasserne ApS
	Heimstaden Tagensvej ApS
	Heimstaden Tandrup Kollegiet ApS
	Heimstaden Tegllholmen Residential Holding ApS
	Heimstaden Holmediget ApS
	Heimstaden Kanalkanten Komplementar ApS
	Heimstaden Kanalkanten P/S

Selskabsoplysninger (fortsat)

Dattervirksomheder (fortsat)	Heimstaden Nordkajen Holding ApS
	Heimstaden Nordkajen Komplementar ApS
	Heimstaden Nordkajen P/S
	Heimstaden Teglværkshavnen Holding ApS
	Heimstaden Teglværkshavnen K/S
	Heimstaden Thorshammer I Holding ApS
	Heimstaden Thorshammer I ApS
	Heimstaden Thyra Danebod Holding ApS
	Heimstaden Thyra Danebod ApS
	Heimstaden Tirsbæk Bakker Holding ApS
	Heimstaden Tirsbæk Bakker A/S
	Heimstaden Tjærepletten ApS
	Heimstaden Tolstedhaven Herning ApS
	Heimstaden Torvegade ApS
	Heimstaden Upsalagade Holding ApS
	Heimstaden Upsalagade ApS
	Heimstaden Vagtbanke ApS
	Heimstaden Valnøddehuset Holding ApS
	Heimstaden Valnøddehuset ApS
	Heimstaden Valsehuset ApS
	Heimstaden Vanløse Allé Holding ApS
	Heimstaden Vanløse Allé ApS
	Heimstaden Vester Voldgade ApS
	Heimstaden Vestergårdsmarken Holding ApS
	Heimstaden Vestergårdsmarken ApS
	Heimstaden Westside ApS
	Heimstaden Zinkhuset ApS
	Heimstaden Æblelunden ApS
	Heimstaden Ø-Huset ApS
	Heimstaden Østbrovej Holding ApS
	Heimstaden Østbrovej K/S
	Heimstaden Åkandehusene Holding ApS
	Heimstaden Åkandehusene K/S
	Heimstaden Aarhus Residential Holding ApS
	Heimstaden Aarhus Residential K/S
	Heimstaden Aarhus Residential Komplementar ApS

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 -110.327 t.kr.

Der er i året foretaget tilbageførsel af tidligere års nedskrivning af selskabets kapitalandele, primært som følge af forøget ejendomsværdier i dattervirksomhederne, samt opnået gevinst ved salg af kapitalandele, hvilket påvirker årets resultat positivt med 131.158 t.kr.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring fra Heimstaden Bostad AB.

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/tab	32.729.000	-7.604.072
4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>131.158.490</u>	<u>-948.101.150</u>
Resultat før finansielle poster	163.887.490	-955.705.222
1 Øvrige finansielle indtægter	350.597.482	348.518.382
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-692.083.855</u>	<u>-742.347.140</u>
Resultat før skat	-177.598.883	-1.349.533.980
3 Skat af årets resultat	<u>67.271.915</u>	<u>74.966.928</u>
Årets resultat	<u>-110.326.968</u>	<u>-1.274.567.052</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført til overført resultat	<u>-110.326.968</u>	<u>-1.274.567.052</u>
Årets resultat	<u>-110.326.968</u>	<u>-1.274.567.052</u>

Balancen 31. december

Aktiver		2024	2023
Note		kr.	kr.
	Anlægsaktiver		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.017.183.491	14.728.342.103
	Finansielle anlægsaktiver i alt	15.017.183.491	14.728.342.103
	Anlægsaktiver i alt	15.017.183.491	14.728.342.103
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende selskabsskat	142.238.843	74.966.928
	Andre tilgodehavender	2.472.147	4.187.128
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.348.274.532	4.669.686.914
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	45.336	1.036.954
	Tilgodehavender i alt	4.493.030.858	4.749.877.924
	Likvide beholdninger	247.204.981	114.462.147
	Omsætningsaktiver i alt	4.740.235.839	4.864.340.071
	Aktiver i alt	19.757.419.330	19.592.682.174

Balancen 31. december

Passiver		2024	2023
Note	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	3.320.459.474	3.430.786.442
	Egenkapital i alt	3.321.959.474	3.432.286.442
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.954.154	5.273.215
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.241.195.082	16.144.217.977
5	Anden gæld	189.310.620	10.904.540
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.435.459.856	16.160.395.732
	Gældsforpligtelser i alt	16.435.459.856	16.160.395.732
	Passiver i alt	19.757.419.330	19.592.682.174
7	Personaleomkostninger		
9	Eventualposter		
10	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.500.000	3.430.786.442	3.432.286.442
Overført resultat	0	-110.326.968	-110.326.968
Egenkapital pr. 31. december 2024	1.500.000	3.320.459.474	3.321.959.474

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Øvrige finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	167.016	209.116
Renter, Swap	127.627.671	153.847.836
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	222.802.795	194.461.430
	<u>350.597.482</u>	<u>348.518.382</u>
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-3.090	-16.820
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	-474.987.404	-466.880.903
Urealiserede Swap tab	-178.959.574	-237.711.060
Kautionspræmie	-38.133.787	-37.738.357
	<u>-692.083.855</u>	<u>-742.347.140</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	67.924.939	74.966.928
Regulering selskabsskat tidligere år	-653.024	0
	<u>67.271.915</u>	<u>74.966.928</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar 2024	16.178.698.917	15.429.885.498
Tilgang i årets løb	433.151.347	748.813.419
Afgang i årets løb	-211.361.266	0
Kostpris pr. 31. december 2024	<u>16.400.488.998</u>	<u>16.178.698.917</u>
Nedskrivning pr. 1. januar 2024	-1.450.356.814	-502.255.664
Nedskrivning i året	0	-948.101.150
Tilbageførsel af nedskrivning	67.051.307	0
Nedskrivning pr. 31. december 2024	<u>-1.383.305.507</u>	<u>-1.450.356.814</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	<u>15.017.183.491</u>	<u>14.728.342.103</u>
Nedskrivning i året	0	-948.101.150
Tilbageførsel af nedskrivning	67.051.307	0
Gevinst i forbindelse med salg af kapitalandele	64.107.183	0
	<u>131.158.490</u>	<u>-948.101.150</u>

Der er i året foretaget tilbageførsel af tidligere års nedskrivning af selskabets kapitalandele, primært som følge af forøget ejendomsverdier i dattervirksomhederne, samt opnået gevinst ved salg af kapitalandele, hvilket påvirker årets resultat positivt med 131.158 t.kr.

Noter (forsat)

5 Anden gæld

Virksomheden har indgået renteswaps med pengeinstitutter. Aftalerne er indgået med henblik på at afdække renterisikoen forbundet med datterselskabers realkreditgæld, som er variabelt forrentet.

Dagsværdien er beregnet af pengeinstitutter baseret på aftalens tilbagediskonterede pengestrømme ved anvendelse af markedsrenten pr. 31. december 2024.

Dagsværdien af de indgåede renteswaps udgjorde -914 t.kr. pr. 1. januar 2024 og udgør -179.874 t.kr. pr. 31. december 2024 og er indregnet under anden gæld. Renteswaps opfylder ikke kriterierne for regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme, hvorfor værdireguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

6 Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabet har indgået aftale om cashpool-ordning med selskabets bankforbindelse, hvor selskabet er topkontoindehaver.

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 selskabets mellemværende med bankforbindelsen.

De tilknyttede virksomheders konti i cashpool-ordningen, er indregnet under tilgodehavender/gæld hos tilknyttede virksomheder.

Efter regnskabsårets udløb har selskabet afgivet tilbagetrædelseserklæringer til tilknyttede virksomheder med negativ saldi på deres cashpool konti. Selskabet har afgivet erklæring om, at tilfører den tilstrækkelige likviditet og finansielle midler til indfrielse af de negative saldi i cashpoolen efter anmodning, samtidig med afregning af selskabets øvrige kreditorer, således at de tilknyttede virksomheder kan fortsætte driften.

Tilbagetrædelseserklæringerne gælder frem til den 30. juni 2026.

Lån hos tilknyttede virksomheder

I det omfang selskabet ikke har tilstrækkeligt likviditet og finansielle midler til tilbagebetaling af lånet efter anmodning, samtidig med afregning af selskabets øvrige kreditorer, har långiver bekræftet, at udeståender vedrørende lånet er efterstillet selskabets øvrige kreditorer. Tilbagetrædelseserklæringen gælder frem til den 30. juni 2026.

Noter

7 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

8 Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet indestår personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for visse tilknyttede virksomheder engagementer med kreditinstitutter.

9 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.

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

Selskabet indgår endvidere i koncernregnskabet for Fredensborg 1994 AS, Oslo, Norge. Dette er den største koncern, hvori selskabet indgår som dattervirksomhed. Koncernregnskabet kan rekvireres på <https://www.brreg.no>.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Bostad Invest 9 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.

I henhold til årsregnskabslovens §112 stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Sammendrag til bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter andre eksterne omkostninger til administration.

Andre driftsindtægter

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter modtagne udbytter fra dattervirksomheder i det omfang udbyttet ikke overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden i ejerperioden.

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 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Cashpool

Selskabet er cash pool-leder i en samlet cash pool-ordning indgået mellem selskabet og dets datterselskaber samt Nykredit og Danske Bank. Det samlede mellemværende med Nykredit og Danske Bank er indregnet som likvider i selskabets årsrapport.

I datterselskaberne er mellemværende i cash pool-ordning indregnet som henholdsvis gæld til eller tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, der ikke indgår i cashpool 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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

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 dagsværdihierakiet, som beskrevet nedenfor.

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.