

Heimstaden Nørreskov Bakke ApS

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

CVR nr. 32 27 43 74

Årsrapport for 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2022

Dirigent:

Michael Byrgesen Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Nørreskov Bakke ApS for 1. januar - 31. december 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2022

Direktion:

Michael Byrgesen Hansen
Direktør

Bestyrelse:

Henrik Lildballe
Formand

Michael Byrgesen Hansen

Tina Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Nørreskov Bakke ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Nørreskov Bakke ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

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 20. maj 2022

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
mne24830

Selskabsoplysninger

Selskabet	Heimstaden Nørreskov Bakke ApS c/o Heimstaden Denmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K CVR-nr.: 32 27 43 74 Stiftet: 29. juni 2009 Hjemsted: København Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henrik Lildballe, Formand Michael Byrgesen Hansen Tina Hansen
Direktion	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at 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 -1.682 t.kr.

Selskabets materielle anlægsaktiver har med effekt pr. 1. januar 2021 skiftet karakter fra at være grunde og bygninger til at være et udviklingsprojekt, som indregnes til dagsværdi.

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		2021	2020
		kr.	kr.
	Bruttotab	-4.218.545	-595.364
2 / 3	Værdiregulering af investeringsejendomme	1.786.720	-64.625
	Resultat før finansielle poster	-2.431.825	-659.989
4	Øvrige finansielle indtægter	0	88.244
5	Øvrige finansielle omkostninger	-43.319	-92.128
	Resultat før skat	-2.475.144	-663.873
6	Skat af årets resultat	792.749	155.008
	Årets resultat	-1.682.395	-508.865

Balancen 31. december

Aktiver			
Note		2021	2020
	Anlægsaktiver	kr.	kr.
2	Grunde og bygninger	0	30.410.175
3	Materielle anlægsaktiver under opførsel	53.399.229	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	53.399.229	30.410.175
	Anlægsaktiver i alt	53.399.229	30.410.175
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	6.816.903	20.463
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	71.230
	Tilgodehavender i alt	6.816.903	91.693
	Likvide beholdninger	0	337.557
	Omsætningsaktiver i alt	6.816.903	429.250
	Aktiver i alt	60.216.132	30.839.425

Balancen 31. december

Passiver			
Note		2021	2020
	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	128.000	128.000
	Overført resultat	22.987.749	24.670.144
	Egenkapital i alt	23.115.749	24.798.144
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	4.488.064	5.508.632
	Hensatte forpligtelser i alt	4.488.064	5.508.632
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	475.380
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	184.500	0
	Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	32.200.000	0
	Skyldig selskabsskat	227.819	14.970
	Anden gæld	0	22.299
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	32.612.319	532.649
	Gældsforpligtelser i alt	32.612.319	532.649
	Passiver i alt	60.216.132	30.839.425
1	Forslag til resultatdisponering		
7	Personaleomkostninger		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		
10	Nærtstående parter		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	128.000	24.670.144	24.798.144
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.682.395</u>	<u>-1.682.395</u>
Egenkapital pr. 31. december 2021	<u>128.000</u>	<u>22.987.749</u>	<u>23.115.749</u>

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Forslag til resultatdisponering		
Overføres til overført resultat	-1.682.395	-508.865
Disponeret i alt	-1.682.395	-508.865
2 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021	2.653.348	3.043.140
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	-389.792
Overførsel	-2.653.348	0
Kostpris 31. december 2021	0	2.653.348
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	27.756.827	27.821.452
Årets regulering til dagsværdi	0	-64.625
Overførsel	-27.756.827	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	0	27.756.827
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	0	30.410.175
3 Materielle anlægsaktiver under opførsel		
Kostpris 1. januar 2021	0	0
Overførsel	2.653.348	0
Tilgang i årets løb	32.384.500	0
Afgang i årets løb	-3.804.932	0
Kostpris 31. december 2021	31.232.916	0
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	0	0
Overførsel	27.756.827	0
Tilbageført tidligere års opskrivning	-7.377.234	0
Årets regulering til dagsværdi	1.786.720	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	22.166.313	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	53.399.229	0

Noter (fortsat)

Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Byggeprojekter måles til dagsværdi, såfremt denne kan opgøres pålideligt, med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme i et "buy and hold" scenarie. Det forudsættes, at ejendommen er fuldt udlejet, og den fremkomne dagsværdi reduceres herefter med budgetterede omkostninger til færdiggørelse af ejendommen med et tillæg for en færdiggørelsesrisiko.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkrav, bolig	4,30%
Inflation	2,00%
Tomgangsprocent, bolig	0,00%
Beliggenhed	Silkeborg

Der anvendes uafhængig vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

Noter (fortsat)

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
4	Øvrige finansielle indtægter		
	Renter vedrørende salg af jord	0	88.244
		<u>0</u>	<u>88.244</u>
5	Øvrige finansielle omkostninger		
	Andre finansielle omkostninger	-43.319	-92.128
		<u>-43.319</u>	<u>-92.128</u>
6	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	227.819	-155.008
	Regulering udskudt skat	-1.020.568	0
		<u>-792.749</u>	<u>-155.008</u>
7	Personaleomkostninger		
	Selskabet har ingen ansatte.		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Selskabet indestår yderligere personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.		
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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Nørreskov Bakke 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.

Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

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

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

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunne anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid.

Bygninger	Levetid	Scrapværdi
Driftsbygninger	40 år	0
Beboelsesejendomme	40 år	0

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelse af ejendom under opførsel

Ejendommen har ændret karakter fra at være grunde og bygninger målt til kostpris, til at være et udviklingsprojekt, som indregnes til dagsværdi.

Byggeprojekter måles til dagsværdi, såfremt denne kan opgøres pålideligt, med værdiregulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres ud fra en DCF-model, hvor forudsætningen er, at ejendommen er fuldt udlejet. Den fremkomne dagsværdi reduceres herefter med budgetterede omkostninger til færdiggørelse af ejendommen med et tillæg for en færdiggørelsesrisiko.

Værdireguleringer af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

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.