

# Heimstaden Sealand Residential Holding ApS

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

CVR nr. 38 92 64 38

## Årsrapport for 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. Juni 2025

Dirigent:

---

Cecilie Rust

**Indholdsfortegnelse**

---

<b>Ledelsespåtegning</b>	1
<b>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</b>	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Sealand Residential Holding ApS 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 Sealand Residential Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Sealand Residential Holding ApS 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**

---

<b>Selskabet</b>	Heimstaden Sealand Residential Holding ApS c/o Heimstaden Denmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K
	CVR-nr.: 38 92 64 38
	Stiftet: 12. september 2017
	Hjemsted: København K
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Cecilie Rust, Formand Michael Byrgesen Hansen Jonas Nyegaard Olesen
<b>Direktion</b>	Michael Byrgesen Hansen, Direktør
<b>Revision</b>	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i Heimstaden Sealand Residential K/S. Som kommanditist for Heimstaden Sealand Residential K/S hæfter selskabet begrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Heimstaden Sealand Residential K/S er en skattemæssig transparent enhed, hvorfor selskabet som ejer beskattes af kommanditselskabets indkomst.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør -4.341 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.
<b>Eksterne omkostninger</b>	<b>-18.234</b>	<b>-18.073</b>
4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>11.402</u>	<u>-83.066</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-6.832</b>	<b>-101.139</b>
1 Øvrige finansielle indtægter	1.798	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-376.670</u>	<u>-328.663</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-381.704</b>	<b>-429.802</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-3.959.123</u>	<u>2.698.906</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-4.340.827</u></b>	<b><u>2.269.104</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til overført resultat	<u>-4.340.827</u>	<u>2.269.104</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-4.340.827</u></b>	<b><u>2.269.104</u></b>

**Balancen 31. december**

<b>Aktiver</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Note</b>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>43.518.512</u>	<u>43.507.110</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>43.518.512</u>	<u>43.507.110</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>43.518.512</u></b>	<b><u>43.507.110</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>68</u>	<u>69</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>68</u>	<u>69</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>68</u></b>	<b><u>69</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>43.518.580</u></b>	<b><u>43.507.179</u></b>

**Balancen 31. december**

<b>Passiver</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Note</b>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>12.231.301</u>	<u>16.572.128</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.281.301</u></b>	<b><u>16.622.128</u></b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	<u>17.320.161</u>	<u>14.519.155</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>17.320.161</u></b>	<b><u>14.519.155</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	835	884
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.910.397	11.517.243
	Skyldig selskabsskat	<u>2.005.886</u>	<u>847.769</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.917.118</u>	<u>12.365.896</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>13.917.118</u></b>	<b><u>12.365.896</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>43.518.580</u></b>	<b><u>43.507.179</u></b>
6	<b>Personaleomkostninger</b>		
7	<b>Eventualposter</b>		
8	<b>Nærtstående parter</b>		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	16.572.128	16.622.128
Overført resultat	0	-4.340.827	-4.340.827
Egenkapital pr. 31. december 2024	<b>50.000</b>	<b>12.231.301</b>	<b>12.281.301</b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Øvrige finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.798	0
	<u>1.798</u>	<u>0</u>
<b>2 Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	-376.670	-328.663
	<u>-376.670</u>	<u>-328.663</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-1.158.117	-847.769
Regulering udskudt skat	-2.801.006	3.546.675
	<u>-3.959.123</u>	<u>2.698.906</u>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 1. januar 2024	43.590.176	43.590.176
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<u>43.590.176</u>	<u>43.590.176</u>
Nedskrivning pr. 1. januar 2024	-83.066	0
Nedskrivning i året	0	-83.066
Tilbageførsel af nedskrivning	11.402	0
<b>Nedskrivning pr. 31. december 2024</b>	<u>-71.664</u>	<u>-83.066</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<u>43.518.512</u>	<u>43.507.110</u>

**5 Tilgodehavender/gæld vedrørende tilknyttede virksomheder**

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

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

Heimstaden Sealand Residential Holding ApS' konti i cashpool-ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2024 et udestående på 11.910 t.kr. (pr. 31. december 2023: gæld på 11.517 t.kr.)

Selskabet har ikke tilstrækkelig likviditet og finansielle midler til indfrielse af den negative saldo i cashpoolen efter anmodning, samtidig med afregning af selskabets øvrige kreditorer. Heimstaden Bostad Invest 9 A/S har bekræftet, at udeståender vedrørende cashpoolen er efterstillet selskabets øvrige kreditorer. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende fra d. 1. januar 2025 og gælder frem til d. 30. juni 2026.

## Noter

---

### 6 Personalemkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

### 7 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.

Som kommanditist for Heimstaden Sealand Residential K/S hæfter selskabet begrænset for kommanditselskabets forpligtelser, det vil sige med selskabets indskud på 8.008 t.kr. pr. 31. december 2024.

### 8 Nærtstående parter

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

Koncernregnskabet kan rekvireres på [www.heimstadenbostad.com](http://www.heimstadenbostad.com)

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapport for Heimstaden Sealand Residential Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Resultatopgørelsen

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter andre eksterne omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

### Resultat af kapitalandele i 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Tilgodehavender

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

### Cashpool

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.