

Heimstaden Group Denmark A/S

Bernstorffsgade 50, 5., 1577 København V

CVR nr. 41 63 97 68

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 Group Denmark 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:

Christian Winther Fladeland
Direktør

Bestyrelse:

Helge Krogsbøl
Formand

Christian Winther Fladeland

Thomas Alexander Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Group Denmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Group Denmark 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 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 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 Group Denmark A/S
Bernstorffsgade 50, 5.
1577 København V

CVR-nr.: 41 63 97 68
Stiftet: 31. august 2020
Hjemsted: København
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Bestyrelse Helge Krogsbøl, Formand
Christian Winther Fladeland
Thomas Alexander Hansen

Direktion Christian Winther Fladeland, Direktør

Revision EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at administrere ansættelsesforhold for ansatte i selskabet samt at levere ydelser relateret til investering i fast ejendom til andre selskaber i Heimstaden koncernen samt enhver anden hermed forbundet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 2.988 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	67.852.670	72.984.864
1 Personaleomkostninger	-64.318.250	-63.261.021
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-560.052	-481.277
Resultat før finansielle poster	2.974.368	9.242.566
2 Øvrige finansielle indtægter	938.478	347.333
3 Øvrige finansielle omkostninger	-74.817	-539.640
Resultat før skat	3.838.029	9.050.259
4 Skat af årets resultat	-849.728	-1.991.057
Årets resultat	2.988.301	7.059.202
 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.000.000	0
Overført til overført resultat	-12.011.699	7.059.202
Årets resultat	2.988.301	7.059.202

Balancen 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
	Anlægsaktiver	kr.	kr.
5	Indretning af lejede lokaler	730.922	913.935
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	455.758	101.964
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.186.679</u>	<u>1.015.899</u>
6	Deposita	1.146.426	1.146.426
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.146.426</u>	<u>1.146.426</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.333.105</u>	<u>2.162.325</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender for salg af tjenesteydelser	0	1.318.337
	Andre tilgodehavender	1.882.713	1.467.537
	Udskudt skatteaktiv	0	1.257
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	17.973.591	36.269.179
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	1.601.507	1.940.355
	Tilgodehavender i alt	<u>21.457.811</u>	<u>40.996.665</u>
	Likvide beholdninger	<u>28.428.886</u>	<u>10.659.360</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>49.886.697</u>	<u>51.656.025</u>
	Aktiver i alt	<u>52.219.802</u>	<u>53.818.350</u>

Balancen 31. december

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital	kr.	kr.
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	9.883.754	21.895.453
Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.000.000	0
Egenkapital i alt	25.383.754	22.395.453
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	8.121	0
Hensatte forpligtelser i alt	8.121	0
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.571.495	2.032.911
Gæld til tilknyttede virksomheder	60.921	6.237.114
Skyldig selskabsskat	1.833.763	993.413
Anden gæld	23.361.748	22.159.459
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	26.827.927	31.422.897
 Gældsforpligtelser i alt	26.827.927	31.422.897
 Passiver i alt	52.219.802	53.818.350
 1 Personaleomkostninger		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		
9 Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u> <u>for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	21.895.453	0	22.395.453
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-12.011.699</u>	<u>15.000.000</u>	<u>2.988.301</u>
Egenkapital pr. 31. december 2024	<u>500.000</u>	<u>9.883.754</u>	<u>15.000.000</u>	<u>25.383.754</u>

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger og gager	59.801.161	58.406.948
Pensioner	3.105.134	2.956.236
Andre omkostninger til social sikring	20.067	616.994
Personalemkostninger i øvrigt	1.391.888	1.280.843
	<u>64.318.250</u>	<u>63.261.021</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>54</u>	<u>51</u>
2 Øvrige finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	938.478	347.333
	<u>938.478</u>	<u>347.333</u>
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-74.817	-302.616
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	0	-237.024
	<u>-74.817</u>	<u>-539.640</u>
4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-840.350	-1.983.413
Regulering udskudt skat	-9.378	-7.644
	<u>-849.728</u>	<u>-1.991.057</u>

Noter (fortsat)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
5 Materielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	259.793	525.530
Tilgang i årets løb	448.268	109.022
Overførsel	0	- 374.760
Kostpris 31. december	<u>708.061</u>	<u>259.793</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-157.828	-152.002
Årets afskrivninger	-94.475	-48.939
Overførsel	0	43.112
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-252.303</u>	<u>-157.828</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>455.758</u>	<u>101.964</u>
Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. januar	2.161.689	1.786.929
Tilgang i årets løb	282563	0
Overførsel	0	374.760
Kostpris 31. december	<u>2.444.252</u>	<u>2.161.689</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.247.754	-772.304
Årets afskrivninger	-465.577	-432.338
Overførsel	0	- 43.112
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-1.713.331</u>	<u>-1.247.754</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>730.922</u>	<u>913.935</u>
6 Finansielle anlægsaktiver		
Deposita		
Kostpris 1. januar	1.146.426	1.157.065
Tilgang i årets løb	0	41.361
Afgang i årets løb	0	- 52.000
Kostpris 31. december	<u>1.146.426</u>	<u>1.146.426</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.146.426</u>	<u>1.146.426</u>

Noter (fortsat)

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er indgået lejekontrakt for lejemål af kontor. Lejekontrakten har en uopsigelsesperiode frem til april 2026. Med den nuværende leje udgør den årlige forpligtelse t.kr. 2.908

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

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 www.brreg.no.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Group Denmark A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører virksomheden primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning lejede lokaler	10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital - Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 leverandører af varer og tjenesteydelser, og anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende efterfølgende regnskabsår.