

Årsredovisning

för

Heimstaden Projektutveckling AB

Org.nr. 559001-2430

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändring av eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar och noter	9
- underskrifter	16

Undertecknad styrelseledamot i Heimstaden Projektutveckling AB.
intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer
med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den
24 juni 2022.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2022-06-30



.....
Tom Rasmussen

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget har sitt säte i Malmö och har till verksamhet att förädla, exploatera och/eller bebygga fast egendom. Bolaget ska även leverera tjänster avseende projektutveckling och projektledning vid nyproduktion av bostäder samt producera bostäder, både upplåtna med hyresrätt, äganderätt och bostadsrätt. Verksamheten har varit vilande under året.

Flerårsjämförelse

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0	0	0	12 222 848	23 153 138
Resultat efter finansiella poster	4 674 304	-62 843	-5 410 588	1 263 711	-9 685 406
Balansomslutning	29 452 452	23 074 685	11 881 360	13 368 288	9 256 628

Ägarförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Investment AB, org nr 556788-1205, med säte i Malmö. Heimstaden Investment AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålt samtliga andelar i Heimstaden ProInvest 1 AB.

Under år 2021 har bostadsmarknaden visat sig mycket motståndskraftig mot effekterna av Covid-19 pandemin. Regeringen har genomfört ekonomiska och sociala åtgärder för att stödja företag och individer som varit särskilt drabbade under krisen varför inverkan på Heimstadens verksamhet har varit begränsad. Heimstaden förutser inte några betydande operationella eller finansiella effekter framöver.

Heimstaden har en stor ekonomisk flexibilitet med en robust balans och är fortfarande väl positionerade för att hantera eventuella negativa effekter som kan uppstå på kort och medellång sikt.

12

Heimstaden Projektutveckling AB
Org.nr. 559001-2430

Risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker. Bolagets bedömda risker är huvudsakligen relaterade till nedanstående:

Finansierings- och refinansieringsrisk

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte kan erhållas, endast kan erhållas till viss del eller bara kan erhållas på för bolaget oförmånliga villkor. Motsvarande risk föreligger när befintlig finansiering löper ut och ska återbetalas vilket kallas refinansieringsrisk.

Heimstadens finanspolicy fastställer riskmandat för verksamheten. Heimstaden eftersträvar en långsiktig kapitalbindning. För att minimera finansieringsrisken är det också viktigt att vara oberoende av enskilda finansieringskällor.

Ränterisk

Räntekostnader är en av de största kostnadsposterna. Ränterisk avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar upplåningskostnaden. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankernas marginaler samt vilken strategi som väljs för bindningstider.

Räntebindning sker enligt Heimstadens finanspolicy. För att uppnå den räntebindning och räntesäkringsgrad som eftersträvas används primärt räntederivat. Räntederivatsavtalen ingås av Heimstaden AB.

Bolagets förväntade framtida utveckling

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:

balanserat resultat	13 318 441
överkursfond	3 000 000
årets resultat	11 134 011
	<hr/>
	27 452 452
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	27 452 452
	<hr/>
	27 452 452

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Övriga rörelseintäkter	2	0	1 125 114
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		<u>-28 196</u>	<u>-1 183 908</u>
Rörelseresultat	3	-28 196	-58 794
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	4 702 500	0
Finansiella kostnader	5	<u>0</u>	<u>-4 049</u>
		4 702 500	-4 049
Resultat efter finansiella poster		4 674 304	-62 843
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		6 700 296	12 341 618
Resultat före skatt		11 374 600	12 278 775
Skatt på årets resultat	6	<u>-240 589</u>	<u>0</u>
Årets resultat		11 134 011	12 278 775
Rapport över totalresultat			
Årets resultat		11 134 011	12 278 775
Övrigt totalresultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Summa totalresultat		11 134 011	12 278 775

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
	Not		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	7	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	0	50 000
Fordringar hos koncernföretag	9	27 867 718	21 179 065
		<u>27 867 718</u>	<u>21 229 065</u>
Summa anläggningstillgångar		27 867 718	21 229 065
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 445 575	478 026
Aktuell skattefordran		72 717	149 842
Övriga fordringar		64 392	72 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 143 254
		<u>1 582 684</u>	<u>1 843 570</u>
Kassa och bank		2 050	2 050
Summa omsättningstillgångar		1 584 734	1 845 620
Summa tillgångar		29 452 452	23 074 685

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Not

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 000 000

2 000 000

2 000 000

2 000 000

Fritt eget kapital

Överkursfond

3 000 000

3 000 000

Balanserad vinst

13 318 441

1 039 668

Årets resultat

11 134 011

12 278 775

27 452 452

16 318 443

Summa eget kapital

29 452 452

18 318 443

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

11

0

4 745 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

11 242

Summa eget kapital och skulder

29 452 452

23 074 685

k

Rapport över förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	2 000 000	3 000 000	1 039 668	6 039 668
Årets resultat			12 278 775	12 278 775
Eget kapital 2020-12-31	2 000 000	3 000 000	13 318 443	18 318 443
Årets resultat			11 134 011	11 134 011
Eget kapital 2021-12-31	2 000 000	3 000 000	24 452 454	29 452 454

Aktiekapitalet var per 2021-12-31 fördelat på 20 000 A-aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 100 kr per aktie.

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-28 196	-58 794
Erlagd ränta		0	-4 049
Betald inkomstskatt		<u>-163 464</u>	<u>-100 901</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-191 660	-163 744
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 151 310	-769 451
Förändring av kortfristiga skulder		<u>-11 244</u>	<u>-163 943</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		948 406	-1 097 138
Investeringsverksamheten			
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	155 776
Försäljning av andelar i koncernföretag		<u>50 000</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		50 000	155 776
Finansieringsverksamheten			
Förändring fordringar/skulder till koncernföretag		<u>-998 406</u>	<u>-1 169 440</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-998 406	-1 169 440
Förändring av likvida medel		0	-2 110 803
Likvida medel vid årets början		<u>2 050</u>	<u>2 112 853</u>
Likvida medel vid årets slut		2 050	2 050

Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

p

Redovisningsprinciper och noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmän information

Bolaget har till verksamhet att förädla, exploatera och/eller bebygga fast egendom. Bolaget ska även leverera tjänster avseende projektutveckling och projektledning vid nyproduktion av bostäder samt producera bostäder, både upplåtna med hyresrätt, äganderätt och bostadsrätt. Verksamheten har varit

Hållbarhetsrapport

Hållbarhetsrapport upprättas av Heimstaden AB, org nr 556670-0455, med säte i Malmö.

Grunder för redovisningen

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 (Redovisning för juridisk person) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. RFR 2 innebär att bolaget vid upprättandet av årsredovisningen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden. Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Uppställningsform

Bolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Nedskrivningar

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas fortlöpande. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet. Nyttjandevärdet mäts som förväntat framtida diskonterat kassaflöde. Nedskrivningsbeloppet belastar periodens resultat i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning ej längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde, dvs ursprunglig nedskrivning med avdrag för de avskrivningar som skulle ha gjorts om nedskrivning ej skett. I de fall en tidigare gjord nedskrivning har redovisats i resultaträkningen sker återföringen i resultaträkningen, medan i de fall nedskrivningen tidigare redovisats direkt mot fritt eget kapital sker återföringen direkt mot fritt eget kapital.

För att pröva eventuellt nedskrivnings- eller återföringsbehov, stäms vid varje årsskifte varje fastighets bokförda värde av mot en intern värderingsmodell. Om det finns indikationer på större värdeförändringar sker prövning kvartalsvis.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra lånekostnader och redovisas som kostnad i den period de hänförs till. Kostnader för räntederivatavtal ingår även i denna post och betalningsströmmar för räntederivatavtalen kostnadsförs i den period de avser. Kostnader för uttag av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad/skatteintäkt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen förutom då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas direkt mot eget kapital.

Aktuell skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 % (föregående år 21,4 %). Aktuell skatt beräknas på skattepliktigt resultat för perioden. Årets skattepliktiga resultat skiljer sig från årets redovisade resultat genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. I aktuell skatt ingår även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt har beräknats med 20,6 %, vilket är den skattesats som beslutats och förväntas gälla när uppskjuten skatt realiserar eller regleras. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden mellan en tillgångs eller en skulds redovisade respektive skattemässiga värde. Temporära skillnader uppstår bland annat till följd av att bolaget gör större skattemässiga än räkenskapsenliga avskrivningar avseende byggnader. Uppskjuten skatteskuld är skatt som hänför sig till skattepliktiga temporära skillnader och som ska betalas i framtiden. Uppskjuten skattefordran representerar en reduktion av framtida skatt som hänför sig till avdragsgilla temporära skillnader, skattemässiga underskottsavdrag eller andra skatteavdrag. Värdering av samtliga skatteskulder/skattefordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjutna skatteskulder i bolaget avser huvudsakligen skillnader mellan förvaltningsfastigheternas redovisade värde och deras skattemässiga värde.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i balansräkningen avseende underskottsavdrag och avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar och med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har bolaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt ÅRL.

En finansiell tillgång eller en finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part i ett avtal. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna realiserar, förfaller eller bolaget tappar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt utsläcks. En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar, lånefordringar, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen.

Bolagets räntebärande lån löper med tre månaders räntebindning och upptas till upplupet anskaffningsvärde efter första redovisningen. Skillnaden mellan detta värde och verkligt värde bedöms vara oväsentligt.

Kortfristiga skulder utgörs av skulder vilka förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder redovisas när faktura har mottagits. Skuld avseende utfört arbete där motparten har fullgjort sin prestation och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger redovisas under posten upplupna kostnader. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

Heimstaden Projektutveckling AB

Org.nr. 559001-2430

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

Koncernkonto

Tillgodohavande på konton som ingår i en koncernkontostruktur redovisas som banktillgodohavande i Heimstaden AB eftersom Heimstaden AB är avtalspart med banken. Dotterbolag som ingår i strukturen redovisar då sina behållningar eller skulder på underkonton som kortfristig fordran respektive kortfristig skuld på och till Heimstaden AB.

Övriga koncernmellanhavanden

Övriga koncernmellanhavanden gentemot övriga företag inom Heimstadenkoncernen betraktas som långfristiga då det inte finns någon avsikt eller något krav att dessa ska regleras inom en period om tolv månader.

Utdelning, koncernbidrag och aktieägartillskott

Erhållen eller anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt medan lämnad utdelning redovisas som en minskning av fritt eget kapital efter detta att årsstämman fattat beslut om utdelning.

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Bolaget redovisar enligt alternativregeln i RFR2 vilket innebär att erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyserna har upprättats enligt indirekt metod. Det finns inga ej kassaflödespåverkande poster inom finansieringsverksamheten i bolaget att specificera i enlighet med IAS 7 Rapport över kassaflöden.

Viktiga antaganden och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen i enlighet med ÅRL, RFR 2 och god redovisningssed krävs det att företagsledningen och styrelsen gör en del väsentliga antaganden och bedömningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övriga upplysningar. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga utifrån rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. De områden där framför allt görs uppskattningar och bedömningar är värdering av aktier i dotterföretag.

Finansiell riskhantering

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker:

- Finansierings- och refinansieringsrisk, dvs risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- Ränterisk, dvs risken att marknadsräntan förändras på ofördelaktigt sätt
- Motpartsrisk, dvs risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

All riskhantering inom koncernen hanteras av moderbolaget Heimstaden AB i enlighet med fastlagd finanspolicy. Riskhanteringen avrapporteras och diskuteras löpande på styrelsemöten. De övergripande målen i finanspolicyen sammanfattas enligt nedan:

- Säkerställa koncernens kapitalförsörjning på kort och lång sikt genom diversifierad upplåning i kapitalmarknaden eller hos starka motparter i bank och finanssektorn
- Förfallostrukturen på lånens kapitalbindning skall vara väl spridd över tiden
- Räntebindningstiden på lånen (inkl effekter av derivat) skall vara väl spridd över tiden

Utifrån senaste balansdags låneportfölj beräknas en ökning av marknadsräntan med 1%-enhet innebära en kostnadsökning om 0 Tkr.

Nya och beslutade ändringar av redovisningsprinciper

Av EU nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka bolagets redovisning i väsentlig omfattning. Förändringar i svenska regelverk under 2021 har inte heller haft någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som träder i kraft 2022 bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller även svenska regelverk.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

Koncernintern försäljning eller koncerninterna inköp har inte förekommit.

Not 3 Personal, styrelse och revisorer

Personal

Bolaget har inte haft någon personal anställd under året. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Styrelse

Någon ersättning till styrelsen har inte utgått. Antalet styrelseledamöter har under året uppgått till 3, varav 1 kvinnor.

Revisorer

Arvode till revisorer faktureras Heimstaden AB (publ).

Not 4	Resultat från andelar i koncernföretag	2021	2020
	Resultat försäljning andelar i koncernföretag	4 702 500	0
		4 702 500	0
Not 5	Finansiella kostnader	2021	2020
	Räntekostnader	0	-4 049
		0	-4 049
Not 6	Skatt på årets resultat	2021	2020
	Aktuell skatt	-240 589	0
	Uppskjuten skatt	0	0
		-240 589	0

Avstämning mellan aktuell inkomstskatt baserad på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

Redovisat resultat före skatt	11 374 600	12 278 775
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	-2 343 168	-2 627 658
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	-254
Ej skattepliktiga intäkter	2 343 168	2 627 912
Förändring av skattemässigt underskott	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	-240 589	0
	-240 589	0

Noter till balansräkningen

Not 7	Inventarier	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	325 578
	Investeringar	0	0
	Försäljningar	0	-325 578
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
	Ingående avskrivningar	0	-169 802
	Försäljningar	0	169 802
	Årets avskrivningar	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
	Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Andelar i koncernföretag			2021-12-31	2020-12-31
Företag		Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde	värde
Heimstaden ProInvest 1 AB		0		
559114-4034	Malmö	0%	0	50 000
			<u>0</u>	<u>50 000</u>
Ingående anskaffningsvärde			50 000	50 000
Årets inköp			0	0
Årets försäljningar			-50 000	0
Utgående anskaffningsvärde			0	50 000

Not 9 Fordringar hos koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Ingående fordringar	21 179 065	8 967 539
Tillkommande fordringar	6 688 654	12 211 526
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade fordringar	<u>27 867 718</u>	<u>21 179 065</u>

Not 10 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som aktier i dotterbolag, kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då diskonteringseffekten inte är väsentlig.

	2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar		
Andelar i koncernföretag	0	50 000
Fordringar hos koncernföretag	29 313 293	21 657 090
	<u>29 313 293</u>	<u>21 707 090</u>
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	0	11 242
Skulder till koncernföretag	0	4 745 000
	<u>0</u>	<u>4 756 242</u>

Not 11 Skulder till koncernföretag	2021-12-31	2020-12-31
Ingående lån	4 745 000	5 348 857
Nya lån	0	0
Amorteringar	-4 745 000	-603 857
	<u>0</u>	<u>4 745 000</u>

Övriga noter

Not 12	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Pantsatta aktier i dotterbolag	0	0
Not 13	Eventualförpliktelser	2021-12-31	2020-12-31
	Borgensförbindelser	0	0
	Varav till förmån för koncernföretag	0	0

Not 14 Koncernförhållande

Bolaget är dotterbolag till Heimstaden Investment AB, org nr 556788-1205, med säte i Malmö. Heimstaden Investment AB ingår i en koncern där Heimstaden AB (publ), org nr 556670-0455, upprättar koncernredovisning. Heimstaden AB är i sin tur dotterbolag till Fredensborg AS, org nr 929 301 684, med säte i Norge som upprättar koncernredovisning. Fredensborg AS ingår i en koncern där Fredensborg 1994 AS, org nr 943 582 815, är moderbolag. Fredensborg 1994 AS upprättar koncernredovisning för den största koncernen. Koncernredovisningen för Fredensborg 1994 AS kan erhållas via post@fredensborg.no.

Not 15 Väsentliga händelser efter balansdagen

Under februari 2022 inleddes invasionen av Ukraina vilket har påverkat den finansiella världsmarknaden. Kriget i Ukraina har per idag inte haft någon direkt påverkan på företagets finansiella ställning och resultat men skulle effekterna, med hög inflation och stigande räntor, bli långvariga kan det komma att påverka.

Årsredovisningen undertecknas av styrelsen den 22/6-2022.

Heimstaden Projektutveckling AB
Org.nr. 559001-2430

Not 16 Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står:	
balanserat resultat	13 318 441
överkursfond	3 000 000
årets resultat	11 134 011
	<hr/>
	27 452 452
Styrelsen föreslår att:	
i ny räkning överföres	27 452 452
	<hr/>
	27 452 452

Malmö 2022-06-22

Patrik Hall
Ordförande

Tom Rasmussen
Styrelseledamot

Sara Malmberg MacDonal
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/6 2022.

Ernst & Young AB

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2022072637515

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Heimstaden Projektutveckling AB, org.nr 559001-2430

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Heimstaden Projektutveckling AB för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Heimstaden Projektutveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Projektutveckling AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

k



Building a better
working world

2022072637516

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Heimstaden Projektutveckling AB för räkenskapsåret 2021-01-01 -- 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Heimstaden Projektutveckling AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 29/6 2022

Ernst & Young AB


Peter von Knorring
Auktoriserad revisor