Heimstaden Odense Ejendomme ApS

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

CVR nr. 19 32 94 96

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

Nøgle- og hovedtal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse 8
Balance 9
Egenkapitalopgørelse 11
Noter 12

Anvendt regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Odense Ejendomme 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	Michael Byrgesen Hansen	Jonas Nyegaard Olsen
Formand		

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Odense Ejendomme ApS

Konklusion
Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Odense Ejendomme 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 revisorers 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 Odense Ejendomme ApS c/o Heimstaden Denmark A/S Sankt Petri Passage 5, 3. th. 1165 København K	
	CVR-nr.:	19 32 94 96
	Stiftet:	31. maj 1996
	Hjemsted:	København K
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Cecilie Rust, Formand Michael Byrgesen Hansen Jonas Nyegaard Olsen	
Direktion	Michael Byrgesen Hansen, Direktør	
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg	

Hoved- og nøgletal

	2024	2023	2022	2021	2020
	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.	t. kr.
Resultatopgørelse					
Bruttofortjeneste	143.307	122.680	136.653	144.629	295.624
Finansielle poster, netto	- 73.645	- 55.551	- 22.016	- 22.631	- 46.248
Resultat af primær drift	234.543	- 93.469	- 73.802	322.034	313.412
Resultat før finansielle poster	235.346	- 92.960	- 71.896	329.961	387.155
Årets resultat	126.127	- 96.054	- 99.517	231.575	263.123
Balance					
Balancesum	3.856.829	3.715.644	4.075.953	4.120.373	4.483.494
Investeringer i materialle anla	27.030	17.307	10.705	62.570	115.911
Egenkapital	1.271.437	1.145.310	1.196.864	1.296.381	1.381.387
Nøgletal i %					
Overskudsgrad	115,0	- 46,4	- 35,1	159,6	131,1
Soliditetsgrad	33,0	30,8	29,4	31,5	30,8
Egenkapitalforrentning	10,4	- 8,2	- 8,0	17,3	19,9

Hoved- og nøgletal er beregnet som angivet nedenfor:

Overskudsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Omsætning}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

Egenkapitalsforrentning

$$\frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$

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 126.127 t.kr..Driftsresultatet udgør 143.307 t.kr., hvilket er 46.262 t.kr. højere end det forventede. I sammenligning med sidste år, hvor der var et underskud på 96.054 t.kr., kan det hovedsageligt henføres til opskrivningerne på ejendommene, som udgør 92.039 t.kr.

Den forventet udvikling
Der forventes et positivt driftsresultat på 240.554 t.kr., som er 5.207 t.kr. bedre i forhold til realiseret for 2024. Derudover forventes det at årets værdireguleringer vil ligge på niveau med 2024.

Særlige risici
Driftsmæssige risici
Selskabets aktiviteter er forbundet med såvel markedsmæssige som finansielle risici. Bestyrelsen foretager i samarbejde med direktionen løbende en vurdering af de risici, som selskabet udsættes for.

Markedsrisici og konkurrenceforhold
Det er vurderingen, at selskabet ikke har væsentlige markedsmæssige risici, udover hvad der er almindeligt for ejendomsinvesteringer i Danmark.

Likviditets- og finansieringsrisiko
Finansielle risici udgør en væsentlig faktor i selskabets risikostyring.
En eventuel likviditets- og finansieringsrisiko består i ikke at have tilstrækkelige midler til at finansiere den løbende drift og selskabets fremtidige udvikling.
Lån fra banker, kreditinstitutter kan af långiver opsiges med et vist varsel i tilfælde af selskabets misligeholdelse, herunder hvis selskabet ikke opfylder en række finansielle krav.

Renterisici
Selskabet har optaget en væsentlig rentebærende gæld i forbindelse med finansiering af sine ejendomsinvestering. Selskabet er således eksponeret i forhold til renteniveau, idet dette indirekte påvirker værdien af såvel ejendomme som af finansieringen. En stigende rente vil således, alt andet lige, reducere værdien af selskabets ejendomsportefølje. Da en stor del af låneporteføljen samtidig er fastforrentet vil en rentestigning, alt andet lige, reducere dagsværdien af gælden, hvorved der opnås en delvis sikring af resultatet.

Miljøforhold
Selskabets risiko vedrørende miljøforhold består primært i, at der kan konstateres foruregning på en ejendom, og at myndighederne udsteder påbud, som kan medføre udgifter eller ulemper for selskabet eller påvirke ejendommes værdi. De nuværende kunder i selskabets ejendomme driver virksomhed, som selskabet bekendt ikke indebærer nærliggende risiko som miljøforurening.

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		2024	2023
		kr.	kr.
	Bruttofortjeneste	**143.307.193**	**122.680.139**
6	Værdiregulering af investeringsejendomme	92.039.269	-215.640.305
	Resultat før finansielle poster	**235.346.462**	**-92.960.166**
2	Øvrige finansielle indtægter	3.124.923	8.289.675
3	Øvrige finansielle omkostninger	-76.769.629	-63.840.282
	Resultat før skat	**161.701.756**	**-148.510.773**
4	Skat af årets resultat	-35.574.408	52.456.336
	Årets resultat	**126.127.348**	**-96.054.437**
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført til overført resulat	126.127.348	-96.054.437
	Årets resultat	**126.127.348**	**-96.054.437**

Balancen 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver	kr.	kr.
6	Investeringsejendomme	3.660.752.162	3.541.683.383
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.660.752.162	3.541.683.383
	Anlægsaktiver i alt	**3.660.752.162**	**3.541.683.383**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender hos lejere	2.286.038	1.914.134
	Andre tilgodehavender	3.401.906	4.880.850
10	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	182.342.087	166.707.025
	Tilgodehavende selskabsskat	7.864.011	396.839
7	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	182.480	61.875
	Tilgodehavender i alt	196.076.522	173.960.723
	Omsætningsaktiver i alt	**196.076.522**	**173.960.723**
	Aktiver i alt	**3.856.828.684**	**3.715.644.106**

Balancen 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital	kr.	kr.
	Virksomhedskapital	38.870.301	38.870.301
	Overført resultat	1.232.566.953	1.106.439.605
	Egenkapital i alt	**1.271.437.254**	**1.145.309.906**
	Hensatte forpligtelser		
8	Hensættelse til udskudt skat	396.477.415	373.868.835
	Hensatte forpligtelser i alt	**396.477.415**	**373.868.835**
	Gældsforpligtelser		
9	Gæld til realkreditinstitutter	2.103.952.601	2.110.468.938
	Deposita	54.771.141	52.771.297
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.158.723.742	2.163.240.235
	Kortfristet del af langfristede gæld	17.602.569	17.249.075
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	1.776.399	1.318.369
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.834.769	10.978.865
	Periodeafgrænsningsposter, passiver	0	39.166
10	Gæld til tilknyttede virksomheder	133.878	1.182.120
	Anden gæld	2.842.658	2.457.537
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.190.273	33.225.130
	Gældsforpligtelser i alt	**2.188.914.015**	**2.196.465.365**
	Passiver i alt	**3.856.828.684**	**3.715.644.106**

1 **Personaleomkostninger**
5 **Forslag til resultatdisponering**
11 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
13 **Eventualposter**
14 **Nærtstående parter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	38.870.301	1.106.439.605	1.145.309.906
Overført via resultatdisponeringen	0	126.127.348	126.127.348
Egenkapital pr. 31. december 2024	**38.870.301**	**1.232.566.953**	**1.271.437.254**

Selskabets kapital kr. 38.870.301 er fordelt på 38.870.301 kapitalandele á kr. 1.

Noter

		2024	2023
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Selskabet har ingen ansatte.		
2	**Øvrige finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	13.384	11.790
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	3.111.539	8.277.885
		3.124.923	**8.289.675**
3	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	-76.769.629	-63.840.282
		-76.769.629	**-63.840.282**
4	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	-12.965.828	-12.603.161
	Regulering selskabsskat tidligere år	0	20.000.000
	Regulering udskudt skat	-22.608.580	45.059.497
		-35.574.408	**52.456.336**
5	**Forslag til resultatdisponering**		
	Overføres til overført resultat	126.127.348	-96.054.437
	Disponeret i alt	**126.127.348**	**-96.054.437**
6	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2024	2.349.836.333	2.332.529.659
	Tilgang i årets løb	27.029.510	17.306.674
	Kostpris 31. december 2024	**2.376.865.843**	**2.349.836.333**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	1.191.847.050	1.407.487.355
	Årets regulering til dagsværdi	92.039.269	-215.640.305
	Regulering til dagsværdi 31. december 2024	**1.283.886.319**	**1.191.847.050**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**3.660.752.162**	**3.541.683.383**

Noter (fortsat)

6 Investeringsejendomme, fortsat

Værdiansættelsesmetode og -teknikker

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi efter dagsværdihierarkiets niveau 3 og opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme i et 'buy and hold' og 'divestment' scenarie.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10-20 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.

Effekten af den økonomiske udvikling, herunder stigende inflation og renteniveau, er indregnet i de anvendte væsentlige forudsætninger til brug for opgørelse af dagsværdien på investerings-ejendommene. Den økonomiske udvikling, usikkerheden om den fremtidige udvikling, samt den generelle nedgang i transaktionsaktivitet på tværs af markedet har påvirket afkastkravene for investeringsejendomme og dermed værdiansættelsen af investeringsejendomme.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Afkastkrav, bolig	4,85% - 7,05%
Afkastkrav, erhverv	6,35% - 7,00%
Inflation	2,00%
Tomgangsprocent, bolig	0,00%
Tomgangsprocent, erhverv	0,00%
Beliggenhed	Assens, Fredericia, Faaborg, Herning, Holbæk, Holstebro, Horsens, Kerteminde, Kolding, Langeland, Middelfart, Nyborg, Næstved, Odense, Ringsted, Silkeborg, Slagelse, Svendborg, Vejen, Vejle, Viborg, Aalborg & Aarhus

Der anvendes uafhængig vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdierne.

		2024	2023
		kr.	kr.
7	**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**		
	Periodeafgrænsningsposter, aktiver	182.480	36.884
	Periodeafgrænsningsposter, øvrige	0	24.991
		182.480	**61.875**

Noter (fortsat)

		2024	2023
		kr.	kr.
8	**Udskudt skat**		
	Udskudt skat 1. januar	373.868.835	418.928.332
	Årets regulering af udskudt skat	22.608.580	-45.059.497
	Udskudt skat 31. december	**396.477.415**	**373.868.835**
9	**Gæld til realkreditinstitutter**		
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.121.555.170	2.127.718.013
	Heraf forfalder indenfor 1 år	-17.602.569	-17.249.075
		2.103.952.601	**2.110.468.938**
	Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.900.391.055	1.971.588.380

10 Tilgodehavender/gæld vedrørende tilknyttede virksomheder

Heimstaden Odense Ejendomme ApS har indgået aftale om cashpool-ordning med selskabets bankforbindelse, hvor Heimstaden Bostad Invest 9 A/S er topkontoindehaver, og Heimstaden Odense Ejendomme 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 Odense Ejendomme ApS' konti i cashpool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder udgør pr. 31. december 2024 et indestående på 181.451 t.kr. (pr. 31. december 2023: tilgodehavende på 153.073 t.kr.)

Noter (fortsat)

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.121.555 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 3.660.752 t.kr.

Selskabet indestår yderligere personligt og solidarisk som selvskyldnerkautionist for en række tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut.

12 Ledelsesvederlag

Ledelsens vederlag fordelt på koncernens selskaber i form af administrationsbidrag udgør et ubetydeligt beløb ligesom arbejdsindsatsen fordelt på koncernens selskaber er af en ubetydelig størrelse set i relation til antallet af selskaber.

13 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.

14 Nærtstående parter

Selskabet har i regnskabsåret haft følgende transaktioner med koncernforbundne selskaber:

- Administrationshonorar	27.808.265
- Koncerninterne renteindtægter, netto	3.111.539
- Koncernmellemværender, tilgodeh.	182.342.087
- Koncernmellemværender, skyldige	133.878

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.

15 Efterfølgende begivenheder efter balancedagen.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentligt indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Odense Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

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

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for virksomheden, idet denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Heimstaden AB.

Resultatopgørelsen

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

Lejeindtægter fra operationelle leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Omkostninger forbundet med incitament for lejer til indgåelse af leasingkontrakter indregnes lineært over leasingkontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Leasingperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejere i forbindelse med ophør af leasingkontrakter eller forringelser af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

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

Andre eksterne omkostninger
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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og

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.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Værdireguleringer af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi
Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

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

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

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis ikke det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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
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.