

Heimstaden Development Properties II ApS

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

CVR nr. 43 54 83 79

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	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Heimstaden Development Properties II 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:

Christian Winther Fladeland
Direktør

Bestyrelse:

Christian Winther Fladeland
Formand

Peter Kaalund Højland Petersen

Paul Stafano Spina

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Heimstaden Development Properties II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Heimstaden Development Properties II 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 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 Development Properties II ApS
c/o Heimstaden Denmark A/S
Sankt Petri Passage 5, 3. th.
1165 København K

CVR-nr.: 43 54 83 79
Stiftet: 24. september 2022
Hjemsted: København K
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Christian Winther Fladeland, Formand
Peter Kaalund Højland Petersen
Paul Stafano Spina

Direktion

Christian Winther Fladeland, Direktør

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udgør 637 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

		24. sep. 2022 -	
Noter		2024	31. dec. 2023
Noter		2024	2023
		kr.	kr.
	Eksterne omkostninger	-14.915	-67.825
4	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-376.767	0
	Resultat før finansielle poster	-391.682	-67.825
1	Øvrige finansielle indtægter	1.314.723	1.412.534
2	Øvrige finansielle omkostninger	0	-5.679
	Resultat før skat	923.041	1.339.030
3	Skat af årets resultat	-285.958	-294.587
	Årets resultat	637.083	1.044.443
Forslag til resultatdisponering			
	Overført til overført resultat	637.083	1.044.443
	Årets resultat	637.083	1.044.443

Balancen 31. december

Aktiver			
Note		2024	2023
	Anlægsaktiver	kr.	kr.
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	34.640.367	34.752.520
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	38.395.850	1.660.463
6	Tilgodehavende hos associerede virksomheder	875.908	36.188.127
	Finansielle anlægsaktiver i alt	73.912.124	72.601.110
	Anlægsaktiver i alt	73.912.124	72.601.110
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	50.000	50.000
	Tilgodehavender i alt	50.000	50.000
	Likvide beholdninger	234.689	123.079
	Omsætningsaktiver i alt	284.689	173.079
	Aktiver i alt	74.196.813	72.774.189

Balancen 31. december

Note	Passiver	2024	2023
		kr.	kr.
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	73.576.268	72.439.185
	Egenkapital i alt	73.616.268	72.479.185
	 Gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	417
	Skyldig selskabsskat	580.545	294.587
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	580.545	295.004
	Gældsforpligtelser i alt	580.545	295.004
	 Passiver i alt	74.196.813	72.774.189
7	Personaleomkostninger		
8	Eventualposter		
9	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	72.439.185	72.479.185
Koncerntilskud	0	500.000	500.000
Overført resultat	<u>0</u>	<u>637.083</u>	<u>637.083</u>
Egenkapital pr. 31. december 2024	<u>40.000</u>	<u>73.576.268</u>	<u>73.616.268</u>

Noter

		2024	24. sep. 2022 - 31. dec. 2023
		kr.	kr.
1	Øvrige finansielle indtægter		
	Renteindtægter, bank	1.942	486
	Renteindtægter, associeret virksomheder	1.312.781	1.412.048
		1.314.723	1.412.534
2	Øvrige finansielle omkostninger		
	Andre finansielle omkostninger	0	-5.679
		0	-5.679
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	-285.958	-294.587
		-285.958	-294.587
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Kostpris pr. 1. januar 2024	34.752.520	0
	Tilgang i årets løb	0	34.752.520
	Kostpris pr. 31. december 2024	34.752.520	34.752.520
	Nedskrivning pr. 1. januar 2024	0	0
	Nedskrivning i året	-112.154	0
	Nedskrivning pr. 31. december 2024	-112.154	0
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	34.640.367	34.752.520
5	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Kostpris pr. 1. januar 2024	1.660.463	0
	Tilgang i årets løb	37.000.000	1.660.463
	Kostpris pr. 31. december 2024	38.660.463	1.660.463
	Nedskrivning pr. 1. januar 2024	0	0
	Nedskrivning i året	-264.614	0
	Nedskrivning pr. 31. december 2024	-264.614	0
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	38.395.850	1.660.463

Noter

		24. sep. 2022 - 31. dec. 2023
	2024	
	kr.	kr.
6 Tilgodehavende hos associerede virksomheder		
Kostpris pr. 1. januar 2024	36.188.127	0
Tilgang i årets løb	1.687.781	36.188.127
Afgang i årets løb	-37.000.000	0
Kostpris pr. 31. december 2024	875.908	36.188.127
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024	875.908	36.188.127
7 Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte.		
8 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.		
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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapport for Heimstaden Development Properties II 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.

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 og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Modtaget udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i dattervirksomheden og associerede virksomheder 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger, der ikke indgår i cashpool omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - Koncerntilskud

Modtagne koncerntilskud fra virksomhedsdeltagere indregnes i særskilt post på egenkapitalen.

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

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