

HEIMANN EJENDOMME APS
ELLEMOSEVEJ 5A, UGERLØSE, 4400 KALUNDBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. juli 2023

Jan Heimann Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HEIMANN EJENDOMME ApS Ellemosevej 5A, Ugerløse 4400 Kalundborg
	CVR-nr.: 29 32 06 75
	Stiftet: 26. januar 2006
	Kommune: Kalundborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Heimann Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
Pengeinstitut	Sparekassen Sjælland-Fyn Vænget 14 4400 Kalundborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for HEIMANN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2023 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 12. juli 2023

Direktion:

Jan Heimann Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i HEIMANN EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HEIMANN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Kalundborg, den 12. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kia Witthøfft Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46585

Inge Linkamp
Registreret revisor
MNE-nr. mne8729

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervelse samt udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har ultimo 2022 solgt den ene ejendom. Deponeringskontoen i forbindelse med salget er først frigivet i marts 2023, hvorved selskabet samtidigt har opsagt og indfriet tilknyttet realkreditlån.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling udover ovenstående.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.615.325	861.772
Af- og nedskrivninger.....		-335.934	-327.595
DRIFTSRESULTAT		2.279.391	534.177
Andre finansielle indtægter.....	1	5.281	11.623
Andre finansielle omkostninger.....	2	-151.754	-148.949
RESULTAT FØR SKAT		2.132.918	396.851
Skat af årets resultat.....	3	-396.917	-87.393
ÅRETS RESULTAT		1.736.001	309.458
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.736.001	309.458
I ALT		1.736.001	309.458

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		4.550.262	11.614.474
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.550.262	11.614.474
ANLÆGSAKTIVER.....		4.550.262	11.614.474
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	103.258
Andre tilgodehavender.....		10.463.712	64.369
Periodeafgrænsningsposter.....		0	50.593
Tilgodehavender.....		10.463.712	218.220
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.463.712	218.220
AKTIVER.....		15.013.974	11.832.694
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		7.023.829	5.287.827
EGENKAPITAL.....		7.148.829	5.412.827
Hensættelse til udskudt skat.....		487.926	802.175
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		487.926	802.175
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.901.781	4.130.810
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.901.781	4.130.810
Gæld til realkreditinstitutter.....		232.399	230.624
Gæld til pengeinstitutter.....		896.131	43.949
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	6.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		58.877	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		967.508	1.066.215
Selskabsskat.....		711.166	54.040
Anden gæld.....		0	404
Deposita.....		609.357	65.400
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.475.438	1.486.882
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		7.377.219	5.617.692
PASSIVER.....		15.013.974	11.832.694
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	5.287.828	5.412.828
Forslag til resultatdisponering.....		1.736.001	1.736.001
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	7.023.829	7.148.829

NOTER

				Note
	2022 kr.	2021 kr.		
Andre finansielle indtægter				1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	5.281	11.623		
	5.281	11.623		
Andre finansielle omkostninger				2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.155	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	148.599	148.949		
	151.754	148.949		
Skat af årets resultat				3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	711.166	54.040		
Regulering af udskudt skat.....	-314.249	33.353		
	396.917	87.393		
Materielle anlægsaktiver				4
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		13.686.924		
Tilgang.....		1.169.951		
Afgang.....		-8.993.638		
Kostpris 31. december 2022.....		5.863.237		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		2.072.451		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-1.095.409		
Årets afskrivninger		335.933		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		1.312.975		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		4.550.262		
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.134.180	232.399	3.022.155	4.361.434
	4.134.180	232.399	3.022.155	4.361.434

I restgælden efter 5 år indgår lån vedr. Ellemosevej, tkr. 2.157, som er solgt i året. Lånet er indfriet i marts 2023, men er ikke opsagt pr. 31.12.2022, hvorfor det regnskabsmæssigt er klassificeret som langfristet gæld pr. 31. december 2023.

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J. LARSEN HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev på 3.490 tkr. i ejendom indregnet i årsrapporten til kr. 0.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er tinglyst ejerpantebrev med nom. 3.500 tkr. i ejendom indregnet i årsrapporten til kr. 0.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev på 1.400 tkr. i ejendom indregnet i årsrapporten til 4.025 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er tinglyst ejerpantebrev med nom. 3.000 tkr. i ejendom indregnet i årsrapporten til 4.025 tkr.

Til sikkerhed for søsterselskabet danARCTICA ApS mellemværende med banken, er der stillet selvskyldnerkaution. Søsterselskabets gæld til banken udgør pr. 31.12.2022, 0 t.kr.

Til sikkerhed for moderselskabet J. Larsen Holding mellemværende med banken, er der stillet selvskyldnerkaution. Moderselskabets gæld til banken udgør pr. 31.12.2022, 0 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabet danARCTICA Refrigeration A/S mellemværende med banken, er der stillet selvskyldnerkaution. Søsterselskabets gæld til banken udgør pr. 31.12.2022, 3.019 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabet danARCTICA Komfort og Industriøl A/S mellemværende med banken, er der stillet selvskyldnerkaution. Søsterselskabets gæld til banken udgør pr. 31.12.2022, 5.917 t.kr.

2022 2021

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HEIMANN EJENDOMME ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10 - 50 år	25 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.