

HEIMANN EJENDOMME ApS

Svanevej 6, 4400 Kalundborg
CVR-nr. 29 32 06 75

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. juni 2025

Jan Heimann Larsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	HEIMANN EJENDOMME ApS Svanevej 6 4400 Kalundborg CVR-nr.: 29 32 06 75 Stiftet: 26. januar 2006 Kommune: Kalundborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Heimann Larsen
Revisor	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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 13. juni 2025

Direktion:

Jan Heimann Larsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i HEIMANN EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HEIMANN EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 13. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kia Witthøfft Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46585

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		491.015	49.284
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-91.492	-83.697
Driftsresultat		399.523	-34.413
Andre finansielle indtægter	1	234.032	778.004
Øvrige finansielle omkostninger	2	-300.266	-142.373
Resultat før skat		333.289	601.218
Skat af årets resultat	3	-73.324	-16.739
Årets resultat		259.965	584.479
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.600.000	2.500.000
Overført resultat		-1.340.035	-1.915.521
I alt		259.965	584.479

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		9.805.829	7.560.625
Materielle anlægsaktiver	4	9.805.829	7.560.625
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.581.606	3.320.169
Finansielle anlægsaktiver	5	1.581.606	3.320.169
Anlægsaktiver		11.387.435	10.880.794
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.334	8.883
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	2.500.000
Andre tilgodehavender		454.700	67.464
Periodeafgrænsningsposter		34.258	33.246
Tilgodehavender		501.292	2.609.593
Omsætningsaktiver		501.292	2.609.593
Aktiver		11.888.727	13.490.387

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.768.273	5.108.308
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.600.000	2.500.000
Egenkapital		5.493.273	7.733.308
Hensættelse til udskudt skat		481.208	417.675
Hensatte forpligtelser		481.208	417.675
Gæld til realkreditinstitutter		3.637.568	1.040.783
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.637.568	1.040.783
Gæld til realkreditinstitutter		159.510	67.047
Gæld til pengeinstitutter		1.641.925	3.477.722
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.752	22.113
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	373.249
Selskabsskat		9.791	86.990
Deposita		432.700	271.500
Kortfristede gældsforpligtelser		2.276.678	4.298.621
Gældsforpligtelser		5.914.246	5.339.404
Passiver		11.888.727	13.490.387
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	5.108.308	2.500.000	7.733.308
Forslag til resultatdisponering		-1.340.035	1.600.000	259.965
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-2.500.000	-2.500.000
Egenkapital 31. december 2024	125.000	3.768.273	1.600.000	5.493.273

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	230.581	241.818
Finansielle indtægter i øvrigt	3.451	536.186
	234.032	778.004

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	27.236	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	273.030	142.373
	300.266	142.373

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	9.791	86.990
Regulering af udskudt skat	63.533	-70.251
	73.324	16.739

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2024		8.957.298
Tilgang		2.336.696
Kostpris 31. december 2024		11.293.994
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024		1.396.673
Årets afskrivninger		91.492
Af- og nedskrivninger 31. december 2024		1.488.165
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		9.805.829

Noter

5 | Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	3.320.169
Afgang	-1.738.563
Kostpris 31. december 2024	1.581.606
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.581.606

6 | Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
kr.				
Gæld til realkreditinstitutter	3.797.078	159.510	3.022.433	1.107.830
	3.797.078	159.510	3.022.433	1.107.830

7 | Eventualposter mv.

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.

Noter

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev på 2.278 tkr. og til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er tinglyst ejerpantebrev med nom. 3.000 tkr., i ejendom indregnet i årsrapporten til 4.006 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev på 1.680 tkr. i ejendom indregnet i årsrapporten til 5.245 tkr.

Til sikkerhed for moderselskabet J. Larsen Holding ApS mellemværende med banken, er der stillet selvskyldnerkaution. Moderselskabets gæld til banken udgør pr. 31.12.2024, 0 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabet Heimann Technology A/S mellemværende med banken, er der stillet selvskyldnerkaution. Søsterselskabets gæld til banken udgør pr. 31.12.2024, 0 t.kr.

Til sikkerhed for søsterselskabet danARCTICA Komfort og Industrikøl A/S mellemværende med banken, er der stillet selvskyldnerkaution. Søsterselskabets gæld til banken udgør pr. 31.12.2024, 10.515 t.kr.

	2024	2023
9 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HEIMANN EJENDOMME ApS for 2024 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. Optrævede 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 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 af årets resultat

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 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 %

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

Finansielle anlægsaktiver

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 fratrukket 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.