



Tlf.: 59 56 35 43  
kalundborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Banegårdspladsen 1, 2.  
DK-4400 Kalundborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HEIMANN EJENDOMME APS**  
**ELLEMOSEVEJ 5A, UGERLØSE, 4400 KALUNDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2024

---

Jan Heimann Larsen

CVR-NR. 29 32 06 75

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Jan Heimann Larsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Banegårdspladsen 1, 2. 4400 Kalundborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland-Fyn Vænget 14 4400 Kalundborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 17. juni 2024

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 2023 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 revisorers 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 17. juni 2024

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

Af den kortfristede gæld er der i efterfølgende periode omlagt lån, så tkr. 1.649 er realkreditlån. Det forventes at den restrende kortfristede gæld vedr. køb af ejendom ligeledes omlægges til realkreditlån i efteråret 2024, hvorved yderligere tkr. 1.129 bliver langfristet gæld.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>49.284</b>	<b>2.615.325</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-83.697	-335.934
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-34.413</b>	<b>2.279.391</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	778.004	5.281
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-142.373	-151.754
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>601.218</b>	<b>2.132.918</b>
Skat af årets resultat.....	3	-16.739	-396.917
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>584.479</b>	<b>1.736.001</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.500.000	0
Overført resultat.....		-1.915.521	1.736.001
<b>I ALT</b> .....		<b>584.479</b>	<b>1.736.001</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		7.560.625	4.550.262
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>7.560.625</b>	<b>4.550.262</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		3.320.169	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>3.320.169</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.880.794</b>	<b>4.550.262</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.883	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.500.000	0
Andre tilgodehavender.....		67.465	10.463.712
Periodeafgrænsningsposter.....		33.246	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.609.594</b>	<b>10.463.712</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.609.594</b>	<b>10.463.712</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.490.388</b>	<b>15.013.974</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		5.108.308	7.023.829
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.500.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.733.308</b>	<b>7.148.829</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		417.675	487.926
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>417.675</b>	<b>487.926</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.040.783	3.901.781
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.040.783</b>	<b>3.901.781</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		67.047	232.399
Gæld til pengeinstitutter.....		3.477.722	896.131
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.114	58.877
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		373.249	967.508
Selskabsskat.....		86.990	711.166
Deposita.....		271.500	609.357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.298.622</b>	<b>3.475.438</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.339.405</b>	<b>7.377.219</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.490.388</b>	<b>15.013.974</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	7.023.829	0	7.148.829
Forslag til resultatdisponering.....		-1.915.521	2.500.000	584.479
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>5.108.308</b>	<b>2.500.000</b>	<b>7.733.308</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	241.818	5.281	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	536.186	0	
	<b>778.004</b>	<b>5.281</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	3.155	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	142.373	148.599	
	<b>142.373</b>	<b>151.754</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	86.990	711.166	3
Regulering af udskudt skat.....	-70.251	-314.249	
	<b>16.739</b>	<b>396.917</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	4
Kostpris 1. januar 2023.....		5.863.237	
Tilgang.....		3.094.061	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>8.957.298</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		1.312.976	
Årets afskrivninger .....		83.697	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>1.396.673</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>7.560.625</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
		Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5
Tilgang.....		3.320.169	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>3.320.169</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>3.320.169</b>	

Tilgodehavender efter 5 år udgør tkr. 3.320.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.107.830	67.047	796.104	4.134.180	
	<b>1.107.830</b>	<b>67.047</b>	<b>796.104</b>	<b>4.134.180</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>8</b>
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev på 1.400 tkr. i ejendom indregnet i årsrapporten til 4.090 tkr.					
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er tinglyst ejerpantebrev med nom. 3.000 tkr. i ejendom indregnet i årsrapporten til 4.090 tkr.					
Til sikkerhed for moderselskabet J. Larsen Holding ApS mellemværende med banken, er der stillet selvskyldnerkaution. Moderselskabets gæld til banken udgør pr. 31.12.2023, 0 t.kr.					
Til sikkerhed for søsterselskabet Heimann Technology A/S mellemværende med banken, er der stillet selvskyldnerkaution. Søsterselskabets gæld til banken udgør pr. 31.12.2023, 0 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. 31.12.2023, 2.661 t.kr.					
			<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>9</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HEIMANN EJENDOMME ApS for 2023 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 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Finansielle anlægsaktiver

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.