

*Heino Ejendomme ApS  
Lyngbyvej 165  
2100 København Ø*

*CVR-nr: 36 73 65 93*

**ÅRSRAPPORT**  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20. december 2022

---

Torben Bjørn Christensen  
Dirigent

---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

**Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Anvendt regnskabspraksis 8

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Heino 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 20. december 2022

**Direktion**

Torben Bjørn Christensen

**Til kapitalejerne i Heino Ejendomme ApS****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Heino Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 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 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.

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.

Brøndby, den 20. december 2022

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Jens Sørensen  
Registreret revisor  
mne6684

**Selskabet**

Heino Ejendomme ApS  
Lyngbyvej 165  
2100 København Ø

CVR-nr.: 36 73 65 93  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Torben Bjørn Christensen

**Revisor**

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsudlejning.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskabet for Heino Ejendomme ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### **RESULTATOPGØRELSEN**

##### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

##### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

##### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.



**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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Heino Cykler ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE

1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>754.329</b>	<b>782</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-159.726	-160
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>594.603</b>	<b>622</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-39.244	-50
Andre finansielle omkostninger	-41.156	-38
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>514.203</b>	<b>534</b>
Skat af årets resultat	-113.332	-117
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>400.871</b>	<b>417</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	400.871	417
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>400.871</b>	<b>417</b>

AKTIVER
 

---

	2022 DKK	2021 TDKK
Grunde og bygninger	11.284.757	11.445
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.284.757</b>	<b>11.445</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>11.284.757</b>	<b>11.445</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	115.120	73
Andre tilgodehavender	0	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>115.120</b>	<b>73</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>410.138</b>	<b>894</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>525.258</b>	<b>967</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>11.810.015</b>	<b>12.412</b>

## PASSIVER

	2022 DKK	2021 TDKK
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	2.826.486	2.426
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.876.486</b>	<b>2.476</b>
Hensættelse til udskudt skat	130.496	132
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>130.496</b>	<b>132</b>
Prioritetsgæld	6.738.267	6.836
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.490.000	2.490
Selskabsskat	115.082	146
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.343.349</b>	<b>9.472</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	97.898	98
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.000	41
Gæld til tilknyttede virksomheder	162.507	25
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	165.279	168
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>459.684</b>	<b>332</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>8.803.033</b>	<b>9.804</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>11.810.015</b>	<b>12.412</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

			2021/22 DKK	2020/21 TDKK
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit			1	1
			<u>1</u>	<u>1</u>
				Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	
Prioritetsgæld	6.934.252	6.836.165	97.898	5.311.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.490.000	1.490.000	0	1.490.000
Selskabsskat	146.322	115.082	0	0
	<u>9.570.574</u>	<u>8.441.247</u>	<u>97.898</u>	<u>6.801.000</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har en forpligtelse overfor lejere på TDKK 165.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom Lyngbyvej 165, Lyngby, med nominelt TDKK 7.470. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 6.836.

Derudover er der et ubenyttet pantebrev på i alt TDKK 26.470.

Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 11.285.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

### Direktør

Serienummer: 14f9320b-da5e-4411-974a-6f4b8bd1b706

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-12-20 14:46:06 UTC



## Jens Sørensen

### Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:50473255

IP: 46.36.xxx.xxx

2022-12-21 13:28:36 UTC



## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

### Dirigent

Serienummer: 14f9320b-da5e-4411-974a-6f4b8bd1b706

IP: 2.109.xxx.xxx

2022-12-21 13:32:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8NVYA-CJEUU-6U14A-64Z56-6UEFE-MVJ16

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>