

*Heino Ejendomme ApS
Lyngbyvej 165
2100 København Ø*

CVR-nr: 36 73 65 93

ÅRSRAPPORT
1. juli 2019 - 30. juni 2020

Penneo dokumentnøgle: L1F8D-WC18Y-Q8IG6-VOZHO-TLPOI-G6L3O

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. december 2020

Dirigent
Torben Bjørn Christensen

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 8. december 2020

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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 8. december 2020

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.

I foråret 2020 blev Danmark ramt af Covid19 virus og som følge heraf delvis nedlukning af samfundet. Selskabet og årets resultat har ikke været direkte ramt af dette og det har ikke haft indflydelse på årets resultat.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Som omtalt ovenfor blev Danmark i foråret 2020 ramt af Covid19 virus og er fortsat påvirket af den delvise nedlukning der blev iværksat. Selskabet er ikke direkte påvirket heraf, men det er ikke muligt at forudsige, hvad de langvarige konsekvenser bliver af nedlukningen. Selskabet kan blive påvirket af de generelle konjunkturer i samfundsøkonomien.

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

Årsregnskabet for Heino Ejendomme ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 tilbageførslers 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 kilde-skatte 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 salgskostninger 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.

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 gælds metode 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2019/20 DKK	2018/19 TDKK
BRUTTOFORTJENESTE	962.939	865
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-159.726	-160
DRIFTSRESULTAT	803.213	705
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-51.600	-77
Andre finansielle omkostninger	-104.288	-165
RESULTAT FØR SKAT	647.325	463
Skat af årets resultat	-142.390	-102
ÅRETS RESULTAT	504.935	361
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	504.935	361
DISPONERET I ALT	504.935	361

AKTIVER

	2020 DKK	2019 TDKK
Grunde og bygninger	11.604.210	11.764
Materielle anlægsaktiver	11.604.210	11.764
ANLÆGSAKTIVER	11.604.210	11.764
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	144.528	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	3
Tilgodehavender	144.528	3
Likvide beholdninger	496.610	218
OMSÆTNINGSAKTIVER	641.138	221
AKTIVER	12.245.348	11.985

PASSIVER

	2020 DKK	2019 TDKK
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	2.009.110	1.504
1 EGENKAPITAL	2.059.110	1.554
Hensættelse til udskudt skat	161.056	125
HENSATTE FORPLIGTELSE	161.056	125
Prioritetsgæld	6.934.529	7.035
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.240.000	2.850
Selskabsskat	107.184	79
2 Langfristede gældsforpligtelser	9.281.713	9.964
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	348.000	89
Leverandører af varer og tjenesteydelser	111.484	113
Gæld til tilknyttede virksomheder	109.813	0
Selskabsskat	78.540	74
Anden gæld	95.632	66
Kortfristede gældsforpligtelser	743.469	342
GÆLDSFORPLIGTELSE	10.025.182	10.306
PASSIVER	12.245.348	11.985

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	1.504.175	504.935	2.009.110
	<u>1.554.175</u>	<u>504.935</u>	<u>2.059.110</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.123.823	7.032.529	98.000	6.543.018
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.850.000	2.490.000	250.000	1.240.000
Selskabsskat	78.540	107.184	0	0
	<u>10.052.363</u>	<u>9.629.713</u>	<u>348.000</u>	<u>7.783.018</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 kil-deskatter 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 7.033.

Til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed er der afgivet ejerpant med TDKK 7.470. Gælden udgjorde på balance dagen TDKK 2.490.

Derudover er der et ubenyttet pantebrev på TDKK 19.000.

Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 11.604.

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.”

Torben Bjørn Christensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-601452355654

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-12-09 10:41:06Z

NEM ID 

Jens Sørensen

Registreret revisor

På vegne af: TimeVision Godkendt Revisionspartnersel...

Serienummer: CVR:38267132-RID:50473255

IP: 87.116.xxx.xxx

2020-12-09 11:06:38Z

NEM ID 

Torben Bjørn Christensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-601452355654

IP: 86.48.xxx.xxx

2020-12-09 11:13:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L1F8D-WC18Y-Q8IG6-VOZHO-TLPOI-G6L3O

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>