

Heibo Ejendomme II ApS

Havneparken 2, 7100 Vejle
CVR-nr. 36 93 47 51

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.05.20

Bo Ensted Danielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Heibo Ejendomme II ApS
Havneparken 2
7100 Vejle
Hjemsted: Bredsten
CVR-nr.: 36 93 47 51
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Bo Ensted Danielsen
Heidi Charlotte Danielsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Heibo Ejendomme II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. maj 2020

Direktionen

Bo Ensted Danielsen

Heidi Charlotte Danielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Heibo Ejendomme II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Heibo Ejendomme II ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

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

Kolding, den 1. maj 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Marianne Christoffersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34133

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 1.687.413 mod DKK 1.520.111 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.869.470.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste	902.413	971.991
Resultat før dagsværdireguleringer	902.413	971.991
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.423.234	1.145.450
Resultat af primær drift	2.325.647	2.117.441
2 Finansielle indtægter	9.000	3.642
3 Finansielle omkostninger	-171.322	-172.172
Resultat før skat	2.163.325	1.948.911
4 Skat af årets resultat	-475.912	-428.800
Årets resultat	1.687.413	1.520.111

Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	758.265	0
Overført resultat	929.148	1.520.111
I alt	1.687.413	1.520.111

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	19.500.000	18.000.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	19.500.000	18.000.000
	Anlægsaktiver i alt	19.500.000	18.000.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	143.265
	Andre tilgodehavender	0	22.500
	Tilgodehavender i alt	0	165.765
	Likvide beholdninger	70.845	253.218
	Omsætningsaktiver i alt	70.845	418.983
	Aktiver i alt	19.570.845	18.418.983

	31.12.19	31.12.18
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.819.470	2.890.322
Egenkapital i alt	3.869.470	2.940.322
Hensættelser til udskudt skat	1.007.020	693.908
Hensatte forpligtelser i alt	1.007.020	693.908
6 Gæld til realkreditinstitutter	9.712.480	10.101.176
6 Deposita	297.900	295.500
6 Anden gæld	0	1.050.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.010.380	11.446.676
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	395.000	392.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.888.555	257.649
Selskabsskat	162.800	176.792
Anden gæld	2.230.430	2.511.636
Periodeafgrænsningsposter	7.190	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.683.975	3.338.077
Gældsforpligtelser i alt	14.694.355	14.784.753
Passiver i alt	19.570.845	18.418.983

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	50.000	2.890.322	2.940.322
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-758.265	-758.265
Forslag til resultatdisponering	0	1.687.413	1.687.413
Saldo pr. 31.12.19	50.000	3.819.470	3.869.470

	2019	2018
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0
--	---	---

2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	9.000	3.642
----------------------------------	-------	-------

I alt	9.000	3.642
-------	-------	-------

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	9.406	4.948
----------------------------------	-------	-------

Øvrige finansielle omkostninger i alt	161.916	167.224
---------------------------------------	---------	---------

I alt	171.322	172.172
-------	---------	---------

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	162.800	176.792
------------------------	---------	---------

Årets regulering af udskudt skat	313.112	252.008
----------------------------------	---------	---------

I alt	475.912	428.800
-------	---------	---------

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	14.769.109
Tilgang i året	76.766
Kostpris pr. 31.12.19	14.845.875
Opskrivninger pr. 01.01.19	3.154.125
Opskrivninger i året	1.500.000
Opskrivninger pr. 31.12.19	4.654.125
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	19.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 74 og et afkastkrav på 5,27. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	395.000	8.132.480	10.107.480	10.493.176
Deposita	0	0	297.900	295.500
Anden gæld	0	0	0	1.050.000
I alt	395.000	8.132.480	10.405.380	11.838.676

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Heibo Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Heibo Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.107 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.500.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Personaleomkostninger

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.