

---

# *Heibo Ejendomme ApS*

Buen 11, 6000 Kolding

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 39 79 74 53

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/5 2023

Bo Ensted Danielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 5           |
| Balance 31. december                            | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 8           |
| Noter til årsregnskabet                         | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Heibo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. maj 2023

## Direktion

Heidi Charlotte Danielsen  
Direktør

Bo Ensted Danielsen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Heibo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Heibo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Trekantområdet, den 23. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor  
mne24817

Jørn Viggo Jørgensen  
registreret revisor  
mne3043

# Selskabsoplysninger

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Heibo Ejendomme ApS<br>Buen 11<br>6000 Kolding<br><br>CVR-nr: 39 79 74 53<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december<br>Stiftet: 20. august 2018<br>Regnskabsår: 4. regnskabsår<br>Hjemstedskommune: Kolding |
| <b>Direktion</b> | Heidi Charlotte Danielsen<br>Bo Ensted Danielsen  |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Herredsvej 32<br>7100 Vejle   |

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og drift af ejendomme samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 120.016, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 2.514.308.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2022            | 2021             |
|--|------|-----------------|------------------|
|  |      | DKK             | DKK              |
| <b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b> |      | <b>662.010</b>  | <b>756.154</b>   |
| Værdiregulering af investeringsaktiver       |      | -723.432        | 898.152          |
| <b>Bruttotab efter værdiregulering</b>       |      | <b>-61.422</b>  | <b>1.654.306</b> |
| Finansielle indtægter                        |      | 671             | 0                |
| Finansielle omkostninger                     | 1    | -93.116         | -94.987          |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>-153.867</b> | <b>1.559.319</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | 33.851          | -343.078         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-120.016</b> | <b>1.216.241</b> |

## Resultatdisponering

|  | 2022            | 2021             |
|--|-----------------|------------------|
|  | DKK             | DKK              |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                 |                  |
| Overført resultat                      | -120.016        | 1.216.241        |
|  | <b>-120.016</b> | <b>1.216.241</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2022<br>DKK              | 2021<br>DKK              |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| Investeringsjendomme                        |      | 16.740.000               | 17.463.432               |
| Materielle anlægsaktiver                    | 3    | <u>16.740.000</u>        | <u>17.463.432</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>16.740.000</b>        | <b>17.463.432</b>        |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 72.917                   | 88.665                   |
| Tilgodehavender                             |      | <u>72.917</u>            | <u>88.665</u>            |
| Likvide beholdninger                        |      | <u>355.073</u>           | <u>67.235</u>            |
| Omsætningsaktiver                           |      | <u>427.990</u>           | <u>155.900</u>           |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b><u>17.167.990</u></b> | <b><u>17.619.332</u></b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2022<br>DKK       | 2021<br>DKK       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                      |      | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat                                    |      | 2.464.308         | 2.584.324         |
| <b>Egenkapital</b>                                   |      | <b>2.514.308</b>  | <b>2.634.324</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                         |      | 269.043           | 429.410           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                        |      | <b>269.043</b>    | <b>429.410</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                       |      | 8.544.036         | 8.883.472         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               | 4    | <b>8.544.036</b>  | <b>8.883.472</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                       | 4    | 339.436           | 339.516           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |      | 31.853            | 8.750             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |      | 5.002.356         | 4.950.801         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat |      | 126.516           | 46.322            |
| Deposita   |      | 246.776           | 242.484           |
| Anden gæld   |      | 12.500            | 12.500            |
| Periodeafgrænsningsposter                            |      | 81.166            | 71.753            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>               |      | <b>5.840.603</b>  | <b>5.672.126</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                            |      | <b>14.384.639</b> | <b>14.555.598</b> |
| <b>Passiver</b>                                      |      | <b>17.167.990</b> | <b>17.619.332</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser    | 5    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                             | 6    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar           | 50.000               | 2.584.324            | 2.634.324        |
| Årets resultat                  | 0                    | -120.016             | -120.016         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>50.000</b>        | <b>2.464.308</b>     | <b>2.514.308</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2022          | 2021          |
|--|---------------|---------------|
|  | DKK           | DKK           |
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>             |               |               |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 24.899        | 25.491        |
| Andre finansielle omkostninger                 | 68.217        | 69.496        |
|  | <u>93.116</u> | <u>94.987</u> |

|                                  | 2022           | 2021           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
|                                  | DKK            | DKK            |
| <b>2. Skat af årets resultat</b> |                |                |
| Årets aktuelle skat              | 126.516        | 146.322        |
| Årets udskudte skat              | -160.367       | 196.756        |
|                                  | <u>-33.851</u> | <u>343.078</u> |

## 3. Aktiver der måles til dagsværdi

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
|   | DKK                        |
| Kostpris 1. januar                        | 15.358.762                 |
| Kostpris 31. december                     | <u>15.358.762</u>          |
| Værdireguleringer 1. januar               | 2.104.670                  |
| Årets værdireguleringer                   | -723.432                   |
| Værdireguleringer 31. december            | <u>1.381.238</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <u><b>16.740.000</b></u>   |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for selskabets beboelsesejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

# Noter til årsregnskabet

|  |             |
|--|-------------|
|  | <u>2022</u> |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 16.740.000  |
| Værdiregulering, resultatopgørelse           | -723.432    |
| Afkastkrav                                   | 5,00%       |

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
|                                       | DKK              | DKK              |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                  |                  |
| Efter 5 år                            | 7.582.082        | 7.555.167        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 961.954          | 1.328.305        |
| Langfristet del                       | 8.544.036        | 8.883.472        |
| Inden for 1 år                        | 339.436          | 339.516          |
|                                       | <u>8.883.472</u> | <u>9.222.988</u> |

| <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------|-------------|
| DKK         | DKK         |

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 16.740.000 | 17.463.432 |
|---|------------|------------|

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Heibo Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heibo Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.