

D Heitmann Invest ApS

Lunderup Markvej 34, 6230 Rødekro

CVR-nr. 44 04 18 39

Årsrapport 2023

(fra virksomhedens stiftelse 9. maj - 31. december 2023)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2024

Dirigent:

.....
Dennis Pilgaard Heitmann

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 9. maj - 31. december 2023	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for D Heitmann Invest ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 9. maj - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 fra selskabets stiftelse 9. maj - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 12. juni 2024
Direktion:

Dennis Pilgaard Heitmann
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i D Heitmann Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for D Heitmann Invest ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 9. maj - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 revisoreres 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 12. juni 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lasse Poulsen
statsaut. revisor
mne45891

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	D Heitmann Invest ApS
Adresse, postnr. by	Lunderup Markvej 34, 6230 Rødekro
CVR-nr.	44 04 18 39
Stiftet	9. maj 2023
Hjemstedskommune	Aabenraa
Regnskabsår	9. maj - 31. december 2023
Direktion	Dennis Pilgaard Heitmann, direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Skibbroen 16, 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 110.297 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på 70.297 kr.

Selskabet har på balancedagen tabt mere end 50 % af den indskudte kapital og er derfor omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen ved fremtidig indtjening.

Selskabet er afhængig af, at tilknyttede virksomheder fortsat stiller kredit til rådighed i form af mellemværender samt indskyder den nødvendige likviditet til betaling af selskabets forpligtelser i takt med at de forfalder. Hovedaktionæren har via kontrol i tilknyttede virksomheder tilkendegivet at opretholde kreditten og tilvejebringe den nødvendige likviditet.

Selskabet er stiftet den 9. maj 2023, hvorfor regnskabsåret kun udgør 8 måneder.

Årsregnskab 9. maj - 31. december 2023

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023 8 mdr.
	Bruttofortjeneste	74.543
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-36.534
	Resultat før finansielle poster	38.009
	Finansielle indtægter	1
3	Finansielle omkostninger	-177.818
	Resultat før skat	-139.808
	Skat af årets resultat	29.511
	Årets resultat	-110.297
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-110.297
		-110.297

Årsregnskab 9. maj - 31. december 2023

Balance

Note	kr.	2023
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	4.190.516
		<u>4.190.516</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.190.516</u>
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	36.916
	Periodeafgrænsningsposter	4.761
		<u>41.677</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>41.677</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.232.193</u></u>
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Anpartskapital	40.000
	Overført resultat	-110.297
		<u>-70.297</u>
	Egenkapital i alt	<u>-70.297</u>
	Hensatte forpligtelser	
	Udskudt skat	7.405
		<u>7.405</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.405</u>
	Gældsforpligtelser	
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Gæld til banker	3.885.000
	Deposita	42.000
		<u>3.927.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	210.000
	Gæld til banker	113.751
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	34.334
		<u>368.085</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.295.085</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>4.232.193</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 9. maj - 31. december 2023

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-110.297</u>	<u>-110.297</u>
Egenkapital 31. december 2023	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>-110.297</u></u>	<u><u>-70.297</u></u>

Årsregnskab 9. maj - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for D Heitmann Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning, som består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendomsdrift og administration m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 9. maj - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 9. maj - 31. december 2023

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 9. maj - 31. december 2023

Noter

2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr. 2023
8 mdr.

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder
 Andre finansielle omkostninger

63.316
 114.502
 177.818

4 Materielle anlægsaktiver

kr. Grunde og bygninger

Tilgange 4.227.050
 Kostpris 31. december 2023 4.227.050
 Afskrivninger 36.534
 Af- og nedskrivninger 31. december 2023 36.534
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 **4.190.516**

Afskrives over 25 år

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	4.095.000	210.000	3.885.000	3.045.000
Deposita	42.000	0	42.000	42.000
	4.137.000	210.000	3.927.000	3.087.000

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med D Heitmann Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 9. maj 2023 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter på 4.208.751 kr. er der stillet pant i selskabets grunde og bygninger for en værdi af 4.200.000 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 4.190.516 kr.

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.”

Dennis Pilgaard Heitmann

Direktion

På vegne af: D Heitmann Invest ApS

Serienummer: fd26f3f6-5b3d-47aa-b949-a38e2941c2a4

IP: 83.137.xxx.xxx

2024-06-13 15:47:00 UTC



Dennis Pilgaard Heitmann

Dirigent

På vegne af: D Heitmann Invest ApS

Serienummer: fd26f3f6-5b3d-47aa-b949-a38e2941c2a4

IP: 83.137.xxx.xxx

2024-06-13 15:47:00 UTC



Lasse Poulsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: f3cc23b8-e0d7-4a36-82f1-3e1e9d89b9bf

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-14 08:51:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3LLUJ-EHSTQ-N3U8H-WFMID-100XP-YZECB

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 tidsstempelt 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/validator**