

Heuer Ejendomme ApS
Nattergalen 4
9240 Nibe

ÅRSRAPPORT FOR 2021
(3. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt
på generalforsamlingen
den ²³/3 2022

Dirigent:

Peter Heuer Andersen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indhold	Side
Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden : Heuer Ejendomme ApS
Nattergalen 4
9240 Nibe

CVR nr. : 40451110

**Regnskabs-
periode :** 1. januar - 31. december

Hovedaktivitet : Investering i, eje og udleje ejendomme samt investering i
værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed

Direktion : Peter Heuer Andersen

Ejerforhold: Heuer Holding ApS, Nibe

Revisor : Revisionsfirmaet Kresten Hyldahl
Statsautoriseret revisor
Torvet 4
9240 Nibe
CVR-nr. : 77 93 11 12
P-enhed: 10 02 53 40 02

LEDELSESPÅTEGNING

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for Heuer Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

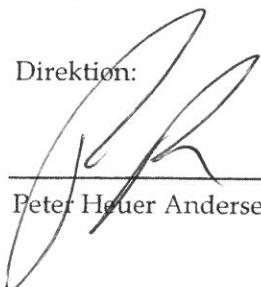
Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet har fravalgt revision og betingelserne herfor anses for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 23. marts 2022

Direktion:


Peter Heuer Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til Ejerne i Heuer Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Heuer Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 retningslinier for revisors 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 opstilling 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.

Nibe, den 23. marts 2022

REVISIONSFIRMAET KRESTEN HYLDAHL

(CVR.nr. 77 93 11 12)



Kresten Hyldahl

Statsautoriseret revisor

Mnenr.5699

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er, investering i, eje og udleje ejendomme samt investering i værdipapirer samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

COVID-19 har igennem 2021 været en faktor i dagligdagen i Danmark. Da selskabets aktivitet primært består i at eje og udleje ejendomme til private og erhverv vurderes det ikke at selskabet er direkte påvirket af COVID-19.

Risikoen for indirekte påvirkning i form af opsigelse af erhvervslejemål anses ikke for realistisk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året lagt nyt tag på ejendommen Skomagergade 20, Nibe

Alle lejemål er fuldt udlejede.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter periodens afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Heuer Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår og regnskabet er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprincip.

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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 har ledelsen af konkurrencemæssige årsager valgt kun at vise bruttofortjenesten.

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter, Direkte driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme- og elregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Direkte driftsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varme- og elregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver omfatter regulering af investeringsaktiver og -gæld til dagsværdi.

Finansielle poster

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

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 direkte til posteringer på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen med de sambeskattede danske virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede virksomheder indgår i aconto-skatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen, Renter og låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligholdelsesstand samt budgetter for kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver"

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Dagsværdien er opgjort baseret på et afkastkrav på 5%.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter.

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Heuer Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske virksomheders skattepligtige indkomster hensættes og betales heri.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset overfor skattemyndighederne for skatter opstået indenfor sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst af aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvorved kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid. Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

Note	2021	2020
BRUTTORESULTAT	282.994	84.067
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	32.867	205.940
RESULTAT FØR RENTER	315.861	290.007
Finansielle omkostninger	-65.038	-76.465
RESULTAT FØR SKAT	250.823	213.542
1 Skat af årets resultat	-38.698	-46.988
ÅRETS RESULTAT	212.125	166.554
2 Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	212.125	166.554
Disponeret i alt	212.125	166.554

BALANCE PR. 31. DECEMBER
AKTIVER

Note	2021	2020
Investeringsejendomme	6.543.000	6.368.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6.543.000	6.368.000
 ANLÆGSAKTIVER I ALT	 6.543.000	 6.368.000
Andre tilgodehavender	3.595	8.636
Tilgodehavender	3.595	0
Likvide beholdninger	0	0
Likvide beholdninger i alt	0	0
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	 3.595	 8.636
 AKTIVER I ALT	 6.546.595	 6.376.636

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	545.551	333.426
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	595.551	383.426
Hensættelse til udskudt skat	113.234	90.376
HENSATTE FORPLIGTELSE	113.234	90.376
Anden gæld	59.100	59.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	59.100	59.100
Gæld til kreditinstitutter	2.555.326	3.613.590
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	28.485
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.196.514	2.181.674
Anden gæld	26.870	19.985
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.778.710	5.843.734
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.837.810	5.902.834
PASSIVER I ALT	6.546.595	6.376.636

- 3 Usikkerhed ved indregning og måling
- 4 Medarbejderforhold
- 5 Nærtstående parter
- 6 Sikkerhedstillelser
- 7 Eventualforpligtelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

31. DECEMBER

Note	Virksom- hedskapital	Regulering	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital primo	50.000	0	166.872	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0
2 Overført jf. resultatdisponering	0	0	166.554	0
Egenkapital primo	50.000	0	333.426	0
Udloddet udbytte	0	0	0	0
2 Overført jf. resultatdisponering	0	0	212.125	0
Egenkapital ultimo	50.000	0	545.551	0

Selskabskapitalen sammensætter sig således:

50.000 anparter á kr. 1

Selskabets anparter ejes af:

Heuer Holding ApS, 9240 Nibe (100%)

NOTER TIL REGNSKABET

1 Skat af årets resultat	2021	2020
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	15.840	0
Regulering af udskudt skat	22.858	46.988
Skat af årets resultat	38.698	46.988

2 Resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	212.125	166.554
Resultatdisponering	212.125	166.554

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme er optaget til vurderet dagsværdi.

Dagsværdierne er fastlagt på baggrund af den budgetterede huslejeindtægt.

Årets regulering er medtaget i resultatopgørelsen.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af vurdering af dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med et usikkert marked for fast ejendom samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom. Ændring af afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,50% vil påvirke ejendommenes vurderede dagsværdi med hhv. +710 t.kr. og -569 t.kr.

Værdiansættelsen af investerings ejendommene har væsentlig indflydelse på egenkapital og den finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

NOTER TIL REGNSKABET

4 Medarbejderforhold

Selskabet har i året ikke beskæftiget medarbejdere ligesom der ikke er udbetalt vederlag til direktionen.

5 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

	Grundlag
Bestemmende indflydelse:	
Peter Heuer Andersen, Nibe	Hovedanpartshaver i det ultimative moderselskab.
Øvrige nærtstående parter	
Heuer Holding ApS, Nibe	Ultimativ moderselskab
VBH Holding ApS, Thisted	Associeret virksomhed

Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i året ikke været gennemført transaktioner med direktion, væsentlige anpartshavere, associerede virksomheder eller andre nærtstående parter.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der afgivet pant i følgende aktiver:

Bankgæld	2021	2020
Til sikkerhed for gæld til banker der pr. 31. december udgør t.kr. 2.555 er stillet sikkerhed i grunde og bygninger, maksimeret til t.kr. 3.502, med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december på:	6.543.000	6.368.000

7 Eventualforpligtelser

Ingen