

# Heartland Estate ApS

c/o Martin Hegelund, Fiolstræde 17B, 1171 København K

CVR-nr. 39 71 81 38

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025.

---

Martin Hegelund Møller  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse for koncernen	11
Egenkapitalopgørelse for moderselskabet	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	16



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Heartland Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 26. juni 2025

### Direktion

Martin Hegelund Møller  
Direktør

Rico Lohse Andersen  
Direktør



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Heartland Estate ApS

#### Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Heartland Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. juni 2025

### Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen  
statsautoriseret revisor  
mne26748



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Heartland Estate ApS c/o Martin Hegelund Fiolstræde 17B 1171 København K
	CVR-nr.: 39 71 81 38
	Stiftet: 1. juli 2018
	Hjemsted: København V
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Martin Hegelund Møller, Direktør Rico Lohse Andersen, Direktør
<b>Revision</b>	Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Heartland Estate ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	Wæbersvej 22 ApS, København Larslejsstræde 15 ApS, København



## Ledelsesberetning

---

### **Koncernens væsentligste aktiviteter**

Koncernens og Heartland Estate ApS's aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investeringsvirksomhed i ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets nettoomsætning for koncernen udgør 3.758 t.kr. mod 3.340 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 255 t.kr. mod 2.802 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
	3.758.184	3.340.167	2.119.268	1.583.891
Andre eksterne omkostninger	-310.694	-261.603	-218.235	-197.847
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-1.378.280	-4.789.239	-825.319	-4.461.133
Værdiregulering af investeringsejendomme	800.000	4.420.876	400.000	4.082.826
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.869.210</b>	<b>2.710.201</b>	<b>1.475.714</b>	<b>1.007.737</b>
1 Personaleomkostninger	-80.900	0	-80.900	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.788.310</b>	<b>2.710.201</b>	<b>1.394.814</b>	<b>1.007.737</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	291.298	3.116.332
Andre finansielle indtægter	1.829	2.519.904	1.650	-51.144
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.439.069	-2.271.740	-1.418.825	-1.456.075
<b>Resultat før skat</b>	<b>351.070</b>	<b>2.958.365</b>	<b>268.937</b>	<b>2.616.850</b>
Skat af årets resultat	-96.235	-156.343	-14.102	185.172
<b>Årets resultat</b>	<b>254.835</b>	<b>2.802.022</b>	<b>254.835</b>	<b>2.802.022</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			291.298	3.116.332
Disponeret fra overført resultat			-36.463	-314.310
<b>Disponeret i alt</b>			<b>254.835</b>	<b>2.802.022</b>



## Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab		
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.	
<b>Aktiver</b>					
<b>Anlægsaktiver</b>					
3	Investeringsejendomme	69.000.000	68.200.000	38.350.000	37.950.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	69.000.000	68.200.000	38.350.000	37.950.000
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	15.974.900	15.683.602
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	15.974.900	15.683.602
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>69.000.000</b>	<b>68.200.000</b>	<b>54.324.900</b>	<b>53.633.602</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>					
	Råvarer og hjælpematerialer	2.283	0	2.283	0
	Varebeholdninger i alt	2.283	0	2.283	0
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	531.861	432.015	280.815	195.400
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	0	572	158.730
	Andre tilgodehavender	1.919.350	1.549.645	1.664.849	1.442.745
	Tilgodehavender i alt	2.451.211	1.981.660	1.946.236	1.796.875
	Likvide beholdninger	49.931	860.271	49.931	810.349
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.503.425</b>	<b>2.841.931</b>	<b>1.998.450</b>	<b>2.607.224</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>71.503.425</b>	<b>71.041.931</b>	<b>56.323.350</b>	<b>56.240.826</b>



## Balance 31. december

---

Note	Koncern		Moderselskab	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>				
<b>Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	50.000	50.000	50.000	50.000
Reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	5.468.242	5.176.944
Overført resultat	17.647.650	17.392.816	12.179.408	12.215.872
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>17.697.650</b>	<b>17.442.816</b>	<b>17.697.650</b>	<b>17.442.816</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>				
Hensættelser til udskudt skat	2.501.897	2.405.662	556.419	541.745
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.501.897</b>	<b>2.405.662</b>	<b>556.419</b>	<b>541.745</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>				
5 Gæld til realkreditinstitutter	42.425.614	41.637.583	22.782.861	21.774.035
Deposita	554.827	419.105	0	0
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	42.980.441	42.056.688	22.782.861	21.774.035



## Balance 31. december

Note	Koncern		Moderselskab	
	2024 kr.	2023 kr.	2024 kr.	2023 kr.
6				
Kortfristet del af langfristet gæld	248.548	195.128	31.151	24.250
Gæld til pengeinstitutter	846.385	639.859	779.037	639.859
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.031.142	1.067.946	876.114	950.834
Leverandører af varer og tjenesteydelser	200.315	216.724	168.612	168.977
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	7.466.690	7.684.855
Gæld til associerede virksomheder	5.818.878	6.897.278	5.818.878	6.897.278
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	3.653	0	0
Anden gæld	178.169	116.177	145.938	116.177
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.323.437	9.136.765	15.286.420	16.482.230
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.303.878</b>	<b>51.193.453</b>	<b>38.069.281</b>	<b>38.256.265</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>71.503.425</b>	<b>71.041.931</b>	<b>56.323.350</b>	<b>56.240.826</b>
<b>8 Oplysninger om dagsværdi</b>				
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
<b>9 Eventualposter</b>				



## Egenkapitaloppgørelse for koncernen

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	17.392.816	17.442.816
Årets overførte overskud eller underskud	0	254.834	254.834
	<b>50.000</b>	<b>17.647.650</b>	<b>17.697.650</b>

## Egenkapitaloppgørelse for moderselskabet

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdi metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	5.176.944	12.215.871	17.442.815
Resultatandel	0	291.298	-36.463	254.835
	<b>50.000</b>	<b>5.468.242</b>	<b>12.179.408</b>	<b>17.697.650</b>



## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2024	2023	2024	2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>				
Lønninger og gager	80.306	0	80.306	0
Andre omkostninger til social sikring	594	0	594	0
	<b>80.900</b>	<b>0</b>	<b>80.900</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	2.439.069	2.271.740	1.418.825	1.456.075
	<b>2.439.069</b>	<b>2.271.740</b>	<b>1.418.825</b>	<b>1.456.075</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>				
Kostpris 1. januar 2024	54.191.784	54.191.784	33.867.174	33.867.174
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>54.191.784</b>	<b>54.191.784</b>	<b>33.867.174</b>	<b>33.867.174</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	14.008.216	9.587.340	4.082.826	0
Årets regulering til dagsværdi	800.000	4.420.876	400.000	4.082.826
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>14.808.216</b>	<b>14.008.216</b>	<b>4.482.826</b>	<b>4.082.826</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>69.000.000</b>	<b>68.200.000</b>	<b>38.350.000</b>	<b>37.950.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.



## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastet er opgjort efter om ejendommene er færdigudviklet eller ej. Afkastkravene spænder fra 3,0% til maksimalt 6,8% og ligger gennemsnitligt på 4,8%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2024	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.506.658</u>	<u>10.506.658</u>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>10.506.658</u></b>	<b><u>10.506.658</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2024	0	0	5.176.944	2.060.612
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>291.298</u>	<u>3.116.332</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.468.242</u></b>	<b><u>5.176.944</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>15.974.900</u></b>	<b><u>15.683.602</u></b>

#### Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Wæbersvej 22 ApS	København	100 %
Larslejsstræde 15 ApS	København	100 %



## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	31/12 2024	31/12 2023	31/12 2024	31/12 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	42.674.162	41.832.711	22.814.012	21.798.285
Heraf forfalder inden for 1 år	-248.548	-195.128	-31.151	-24.250
	<b>42.425.614</b>	<b>41.637.583</b>	<b>22.782.861</b>	<b>21.774.035</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	40.428.663	40.885.514	21.722.069	21.780.049

## 6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.
<b>Koncern</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	42.674.162	248.548	42.425.614
Deposita	554.827	0	554.827
	<b>43.228.989</b>	<b>248.548</b>	<b>42.980.441</b>
<b>Moderselskab</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	22.814.012	31.151	22.782.861
	<b>22.814.012</b>	<b>31.151</b>	<b>22.782.861</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.426 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 69.000 t.kr.



## Noter

---

### 8. Oplysninger om dagsværdi

#### Koncern

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2024	<u>69.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>800.000</u>

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Heartland Estate ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Heartland Estate ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori Heartland Estate ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

### *Konsolideringspraksis*

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.



## Anvendt regnskabspraksis

---

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi med toden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på maskiner, fabriksbygninger og udstyr, der benyttes i produktionsprocessen, samt omkostninger til fabriksadministration og fabriksledelse. Låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Selskabsskat og udskudt skat

Heartland Estate ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-to skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skatemæssigt 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Martin Hegelund Møller

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: b3c22b23-60a9-4561-b086-287171ab94fa

IP-adresse: 93.31.208.44:51174

Dato for underskrift: 28-06-2025 13:07:00 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



### Rico Lohse Andersen

Navn returneret af MitId: Rico Andersen

Direktør

ID: f79440ac-d31b-40b8-bc83-361ab2fe9679

IP-adresse: 213.41.113.226:32555

Dato for underskrift: 02-07-2025 11:47:10 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



### John Mikkelsen

Navn returneret af MitId: John Mikkelsen

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret  
Revisionsaktieselskab

ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa

IP-adresse: 217.195.185.10:52028

Dato for underskrift: 02-07-2025 13:49:06 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



### Martin Hegelund Møller

Navn returneret af MitId: NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: b3c22b23-60a9-4561-b086-287171ab94fa

IP-adresse: 84.172.206.67:46992

Dato for underskrift: 02-07-2025 13:58:42 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: a5b2c1QMqqH252665676