

D Heitmann Invest ApS

Lunderup Markvej 34, 6230 Rødekro

CVR-nr. 44 04 18 39

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2026

Dirigent:

.....
Dennis Pilgaard Heitmann

Indhold

| | |
|---|----------|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Oplysninger om virksomheden | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

D Heitmann Invest ApS
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for D Heitmann Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødekro, den 17. marts 2026

Direktion:

Dennis Pilgaard Heitmann
direktør

D Heitmann Invest ApS
Årsrapport 2025

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 1. januar - 31. december 2025 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 revisorers 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.

Sønderjylland, den 17. marts 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lasse Poulsen
statsaut. revisor
mne45891

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

| | |
|---------------------|--|
| 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 | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Dennis Pilgaard Heitmann, direktør |
| Revisor | EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg |

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 3.703 kr. mod et underskud på 96.417 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på 163.011 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2025 | 2024 |
|------|---|----------|----------|
| | Bruttofortjeneste | 247.746 | 177.476 |
| | Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | -62.629 | -62.629 |
| | Resultat før finansielle poster | 185.117 | 114.847 |
| 3 | Finansielle indtægter | 3.333 | 2.109 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -183.701 | -240.491 |
| | Resultat før skat | 4.749 | -123.535 |
| | Skat af årets resultat | -1.046 | 27.118 |
| | Årets resultat | 3.703 | -96.417 |

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

| | |
|--------------|----------------|
| <u>3.703</u> | <u>-96.417</u> |
| <u>3.703</u> | <u>-96.417</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|------|--|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 5 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | <u>4.065.258</u> | <u>4.127.887</u> |
| | | <u>4.065.258</u> | <u>4.127.887</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>4.065.258</u> | <u>4.127.887</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 76.297 | 38.983 |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | <u>6.149</u> | <u>33.232</u> |
| | | <u>82.446</u> | <u>72.215</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>8.320</u> | <u>0</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>90.766</u> | <u>72.215</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>4.156.024</u> | <u>4.200.102</u> |

| | | |
|---|------------------|------------------|
| PASSIVER | | |
| Egenkapital | | |
| Anparts kapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | -203.011 | -206.714 |
| Egenkapital i alt | -163.011 | -166.714 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Udskudt skat | 20.714 | 13.519 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 20.714 | 13.519 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 6 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til banker | 3.465.000 | 3.675.000 |
| Deposita | 42.000 | 42.000 |
| | 3.507.000 | 3.717.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til banker | 0 | 87.123 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000 | 9.999 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 548.821 | 325.425 |
| Anden gæld | 22.500 | 3.750 |
| | 791.321 | 636.297 |
| Gældsforpligtelser i alt | 4.298.321 | 4.353.297 |
| PASSIVER I ALT | 4.156.024 | 4.200.102 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.

| | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 40.000 | -206.714 | -166.714 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 3.703 | 3.703 |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u>40.000</u> | <u>-203.011</u> | <u>-163.011</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for D Heitmann Invest ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 |
|-----------|-------|

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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).

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Antal ansatte

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------|-------------|
| Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede | <u>0</u> | <u>0</u> |

Finansielle indtægter

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 3.322 | 2.067 |
| Andre finansielle indtægter | <u>11</u> | <u>42</u> |
| | <u>3.333</u> | <u>2.109</u> |

Finansielle omkostninger

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 20.750 | 12.665 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>162.951</u> | <u>227.826</u> |
| | <u>183.701</u> | <u>240.491</u> |

Materielle anlægsaktiver

kr.

| | |
|--|-------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025 | <u>4.227.050</u> |
| Kostpris 31. december 2025 | <u>4.227.050</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025 | 99.163 |
| Afskrivninger | <u>62.629</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025 | <u>161.792</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | <u><u>4.065.258</u></u> |
| Afskrives over | <u><u>25 år</u></u> |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | <u>Gæld i alt 31/12 2025</u> | <u>Kortfristet andel</u> | <u>Langfristet andel</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|-----------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til banker | 3.675.000 | 210.000 | 3.465.000 | 2.625.000 |
| Deposita | 42.000 | 0 | 42.000 | 42.000 |
| | <u>3.717.000</u> | <u>210.000</u> | <u>3.507.000</u> | <u>2.667.000</u> |

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med D Heitmann Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet har derudover indgået sædvanlige, gensidigt bebyrdende aftaler som led i virksomhedens normale drift.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for kreditinstitutter på 3.675.000 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 4.065.258 kr.