

MP REVISION

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Vesterballevej 22 7000 Fredericia
Telefon 75 93 35 44 www.mp-revision.dk

CVR-nr. 14 11 95 07

Hejbo ApS

Korskærvej 29
7000 Fredericia

CVR-nr. 12560974

Årsrapport for perioden

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 6. marts 2025

Flemming Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hejbo ApS
Korskærvej 29
7000 Fredericia

CVR-nr.: 12560974
Stiftelsesdato: 1. november 1988
Hjemsted: Fredericia Kommune
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Direktion

Flemming Nielsen

Revisor

MP REVISION
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Vesterballevej 22
7000 Fredericia

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Hejbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 6. marts 2025

Direktion

Flemming Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Hejbo ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hejbo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikke krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fredericia, den 6. marts 2025

MP REVISION
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14119507

M. Petersen
Statsautoriseret revisor
mne9642

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom, formueforvaltning og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 udviser et resultat på kr. -18.045, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en balancesum på kr. 67.721.400, og en egenkapital på kr. 15.765.238.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hejbo ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 og nedskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til handelsvarer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Omkostninger til handelsvarer

Omkostninger til handelsvarer indeholder det forbrug af handelsvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning. Posten indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejningsejendommens drift, autodrift samt administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

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 samt amortisering af realkreditlån.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er værdiansat på grundlag af kostpris incl. forbedringer og med tillæg af eventuelle opskrivninger. Opskrivningerne sker på grundlag af uafhængige vurderinger. Opskrivningerne indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af den udskudte skat på opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

En ændring af den opskrevne værdi for ejendommene indregnes direkte i balancen. Ændring i udskudt skat samt ændring i reserve for opskrivninger.

Øvrige anlægsaktiver værdiansættes på grundlag af kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%
Tilslutningsafgift	5 år	0%
Driftsmateriel	3-5 år	0%

Den del af årets bygningsafskrivninger - fratrukket udskudt skat herpå - som vedrører opskrivninger af bygningerne, reduceres på "Reserve for opskrivninger" og henlægges på "overført resultat" under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

Omsætningsaktiver

Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger, når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealisationsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og gældens nominelle værdi, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		3.750.645	3.755.285
Personaleomkostninger	1	-1.428.249	-1.365.332
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-326.203	-346.624
Driftsresultat		1.996.193	2.043.329
Finansielle indtægter		45.142	46.322
Finansielle omkostninger		-1.974.235	-1.434.736
Resultat før skat		67.100	654.915
Skat af årets resultat	2	-85.145	-140.132
Årets resultat		-18.045	514.783
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-18.045	514.783
Resultatdisponering		-18.045	514.783

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	62.733.983	63.044.579
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.339	35.946
Materielle anlægsaktiver		62.754.322	63.080.525
Anlægsaktiver		62.754.322	63.080.525
Aktiver bestemt for salg		3.418.968	0
Varebeholdninger		3.418.968	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		338.968	21.068
Andre tilgodehavender		994.734	977.534
Periodeafgrænsningsposter		94.134	98.932
Tilgodehavender		1.427.836	1.097.534
Likvide beholdninger		120.274	211.289
Omsætningsaktiver		4.967.078	1.308.823
Aktiver		67.721.400	64.389.348

Balance 30. september 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		320.000	320.000
Reserve for opskrivninger		11.205.436	11.251.803
Overført resultat		4.239.802	4.211.480
Egenkapital		15.765.238	15.783.283
Hensættelser til udskudt skat		4.009.859	3.924.714
Hensatte forpligtelser		4.009.859	3.924.714
Gæld til realkreditinstitutter		38.999.004	34.003.161
Gæld til pengeinstitut		0	4.008.797
Langfristede gældsforpligtelser	4	38.999.004	38.011.958
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		387.422	1.178.186
Gæld til pengeinstitut		3.133.715	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		138.073	100.893
Anden gæld		5.220.060	5.324.438
Periodeafgrænsningsposter		68.029	65.876
Kortfristede gældsforpligtelser		8.947.299	6.669.393
Gældsforpligtelser		47.946.303	44.681.351
Passiver		67.721.400	64.389.348
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	320.000	11.251.803	4.211.480	15.783.283
Årets resultat	0	0	-18.045	-18.045
Afskrivninger i regnskabsåret	0	-46.367	46.367	0
Egenkapital 30. september 2024	320.000	11.205.436	4.239.802	15.765.238

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.323.328	1.262.826
Pensioner	63.074	61.400
Andre omkostninger til social sikring	41.847	41.106
	<u>1.428.249</u>	<u>1.365.332</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>4</u>	<u>4</u>

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-1.327	128.619
Regulering udskudt skat	86.472	11.513
	<u>85.145</u>	<u>140.132</u>

3. Grunde og bygninger

I henhold til årsregnskabslovens §58 vil den regnskabsmæssige værdi udgøre 48.368.038 kr.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	38.999.004	387.422	37.789.790
	<u>38.999.004</u>	<u>387.422</u>	<u>37.789.790</u>

5. Eventualforpligtelser

Tilbagebetalingspligt:

På ejendommen matr. nr. 691a Fredericia Bygrunde påhviler der i perioden frem til 1. juni 2028, en hel eller delvis tilbagebetalingspligt vedr. modtaget byfornyelsestilskud.

Tilbagebetalingspligten udløses hvis:

- ejendommen skifter status som boligudlejningsejendom eller hvis
- ejendommen sælges for et større beløb, end den værdi, som blev fastsat ved tildelingen af støttebeløbet.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 39.386.426 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2024 kr. 61.190.853

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på kr. 3.133.715 er der udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 3.946.000 i grunde og bygninger samt varebeholdning. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2024 kr. 12.067.297