

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 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. januar 2026

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 2024 - 30. september 2025
Direktion	Flemming Nielsen
Revisor	MP REVISION Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vesterballevej 22 7000Fredericia

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. januar 2026

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 2024 - 30. september 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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 specifikt 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 21. januar 2026

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hejbo ApS for 2024/25 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 driftsmidler

Afskrivninger på driftsmidler er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Driftsmidler afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

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

Driftsmidler

Driftsmidler 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.

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af driftsmidler 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 driftsomkostninger.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Egenkapital

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		4.099.154	3.750.645
Personaleomkostninger	1	-1.617.767	-1.428.249
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-15.607	-326.203
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		52.067	0
Driftsresultat		2.517.847	1.996.193
Finansielle indtægter		12.899	45.142
Finansielle omkostninger		-1.723.612	-1.974.235
Resultat før skat		807.134	67.100
Skat af årets resultat	2	-177.245	-85.145
Årets resultat		629.889	-18.045
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		629.889	-18.045
Resultatdisponering		629.889	-18.045

Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	64.468.301	62.733.983
Driftsmidler		4.732	20.339
Materielle anlægsaktiver		64.473.033	62.754.322
Anlægsaktiver		64.473.033	62.754.322
Aktiver bestemt for salg		0	3.418.968
Varebeholdninger		0	3.418.968
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.282	338.968
Andre tilgodehavender		23.292	994.734
Periodeafgrænsningsposter		72.467	94.134
Tilgodehavender		127.041	1.427.836
Likvide beholdninger		282.514	120.274
Omsætningsaktiver		409.555	4.967.078
Aktiver		64.882.588	67.721.400

Balance 30. september 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		320.000	320.000
Reserve for opskrivninger		0	11.205.436
Overført resultat		16.075.127	4.239.802
Egenkapital		16.395.127	15.765.238
Hensættelser til udskudt skat		4.107.134	4.009.859
Hensatte forpligtelser		4.107.134	4.009.859
Gæld til realkreditinstitutter		38.757.202	38.999.004
Gæld til pengeinstitut		0	3.133.715
Langfristede gældsforpligtelser	4	38.757.202	42.132.719
Gæld til realkreditinstitutter		190.672	387.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.830	138.073
Selskabsskat		81.023	0
Anden gæld		5.084.143	5.220.060
Periodeafgrænsningsposter		67.457	68.029
Kortfristede gældsforpligtelser		5.623.125	5.813.584
Gældsforpligtelser		44.380.327	47.946.303
Passiver		64.882.588	67.721.400
Eventualforpligtelser og andre forpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	320.000	11.205.436	4.239.802	15.765.238
Årets resultat	0	0	629.889	629.889
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-11.205.436	11.205.436	0
Egenkapital 30. september 2025	320.000	0	16.075.127	16.395.127

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.514.772	1.328.528
Pensioner	63.378	63.074
Andre omkostninger til social sikring	39.617	36.647
	<u>1.617.767</u>	<u>1.428.249</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>4</u>	<u>4</u>

2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	79.970	-1.327
Regulering udskudt skat	97.275	86.472
	<u>177.245</u>	<u>85.145</u>

3. Investeringsejendomme

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris primo	50.378.326	0
Tilgang i årets løb	0	1.682.252
Overførsler i året til andre poster	-50.378.326	50.378.326
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>52.060.578</u>
Opskrivninger primo	14.365.944	0
Overførsler i året til andre poster	-14.365.944	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger primo	-2.010.288	0
Overførsler i året til andre poster	2.010.288	0
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	0	12.355.656
Årets reguleringer	0	52.067
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>12.407.723</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>64.468.301</u>

Noter

Investeringsjendomme måles til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabsloven §38.

Opgørelse af dagsværdi:

Selskabets investeringsjendomme består af beboelses- og forretningsejendomme beliggende i Fredericia og Middelfart.

Investeringsjendommene er, jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Investeringsjendomme er udlejet på individuelle lejekontrakter.

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliseret driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav på 5,00-7,25%.

Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Fastsættelse af afkastkravet vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af selskabets investeringsjendomme udgør 64.468.301 kr. pr. 30. september 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenter med 0,5%-point vil dagsværdien falde med 5.269.585 kr. mens et fald på 0,5% vil medføre en stigning i dagsværdien med 6.324.506 kr.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	38.757.202	190.672	37.582.692
	38.757.202	190.672	37.582.692

5. Eventualforpligtelser og andre forpligtelser

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 på 4.370.000 kr.

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. 38.947.874 er der givet pant i investeringsjendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2025 kr. 64.468.301.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på kr. 0 er der udstedt ejerantebreve på i alt kr. 2.320.000 i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2025 kr. 10.249.044.