

Hejbo ApS

CVR-nr.: 12560974

Bjergegade 54 1 th
7000 Fredericia

Årsrapport
1. oktober 2020 - 30. september 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

25/02/2022

Flemming Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Hejbo ApS
Bjergegade54 1 th
7000Fredericia

CVR-nr: 12560974
Regnskabsår: 01/10/2020 - 30/09/2021

Revisor

MP REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
Vesterballevej22
7000Fredericia
DKDanmark
CVR-nr: 14119507
P-enhed: 1000683332

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021 for Hejbo ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Fredericia , den 18/02/2022

Direktion

Flemming Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Hejbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hejbo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, 18/02/2022

M. Petersen ,mne9642
statsautoriseret revisor
MP REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR:14119507

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsbesiddelse og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021 udviser et overskud på kr. 804.453 mod et overskud sidste år på kr. 126.884. Selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en balancesum på kr. 65.515.983 og en egenkapital på kr. 12.847.389.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

GENERELT

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o.lign. vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, andre driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger til posten "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, a'contobidrag til vand og varme o.lign.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til udlejningsejendommenes drift, andre personaleomkostninger, samt omkostninger til selskabets administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og sociale ydelser. Øvrige personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

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 opskrivningen.

Afskrivningsgrundlaget er den opskrevne værdi med fradrag af eventuel 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 opskrivning.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	50%
Tilslutningsafgifter	5 år	0%
Driftsmidler	3-5 år	0%

Den del af årets bygningsafskrivninger – fratrukket udskudt skat herpå – som vedrører opskrivning af bygningerne, reduceres på "Opskrivningsshenlæggelser" og tillægges "Overført resultat" under egenkapitalen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

Udskudt skatteaktiv

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres. Enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger, eller en del af en afholdt omkostning, som vedrører det efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Udskudt skat

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afviklingen 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.

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitut måles på udbetalingstidspunktet til det modtagne provenu, med fradrag af afholdte omkostninger ved låneoptagelsen. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris, hvilket betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og gældens nominelle værdi, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.

Resultatopgørelse 1. okt. 2020 - 30. sep. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.086.792	1.519.942
Personaleomkostninger	1	-1.260.243	-939.137
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-318.749	-139.459
Resultat af ordinær primær drift		1.507.800	441.346
Øvrige finansielle omkostninger		-579.273	-269.356
Ordinært resultat før skat		928.527	171.990
Skat af årets resultat	2	-124.074	-45.106
Årets resultat		804.453	126.884
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		804.453	126.884
I alt		804.453	126.884

Balance 30. september 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		64.896.759	43.462.984
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		67.159	0
Materielle anlægsaktiver i alt		64.963.918	43.462.984
Anlægsaktiver i alt		64.963.918	43.462.984
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		338.821	62.998
Andre tilgodehavender		70.423	41.707
Periodeafgrænsningsposter		96.409	38.024
Tilgodehavender i alt		505.653	142.729
Likvide beholdninger		46.412	5.506.976
Omsætningsaktiver i alt		552.065	5.649.705
AKTIVER I ALT		65.515.983	49.112.689

Balance 30. september 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		320.000	320.000
Reserve for opskrivninger		10.321.412	10.362.688
Overført resultat		2.205.977	1.360.248
Egenkapital i alt		12.847.389	12.042.936
Hensættelse til udskudt skat		3.074.939	2.950.865
Hensatte forpligtelser i alt		3.074.939	2.950.865
Gæld til realkreditinstitutter		32.452.233	28.410.770
Gæld til banker		10.009.297	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	35.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	42.461.530	28.445.870
Gæld til realkreditinstitutter		435.398	189.230
Gæld til banker		526.782	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.162	588.505
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.111.783	4.895.283
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.132.125	5.673.018
Gældsforpligtelser i alt		49.593.655	34.118.888
PASSIVER I ALT		65.515.983	49.112.689

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2020 - 30. sep. 2021

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	320.000	10.362.688	1.360.248	12.042.936
Værdireguleringer af egenkapitalen		-41.276	41.276	0
Årets resultat			804.453	804.453
Egenkapital, ultimo	320.000	10.321.412	2.205.977	12.847.389

Noter

1. Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Løn og gager	1.176.190	863.272
Pensionsbidrag	58.267	58.287
Sociale ydelser	25.786	17.578
	<u>1.260.243</u>	<u>939.137</u>

2. Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	192.973	-5.988
Regulering, udskudt skat	-68.899	51.094
	<u>124.074</u>	<u>45.106</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Langfristet andel af gæld kr.	Afdrag i 2021/22 kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	32.452.233	435.398	32.887.631	30.755.768
Gæld til pengeinstitut	10.009.297	526.782	10.536.079	9.409.297
	<u>42.461.530</u>	<u>962.180</u>	<u>43.423.710</u>	<u>40.165.065</u>

4. Oplysning om 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.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 32.887.631, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2021 kr. 50.434.976.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på kr. 10.536.079 er der udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 11.247.000 i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2021 kr. 21.555.648.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	4