

Hebokær ApS
Sundsigvej 17, 6851 Janderup Vestj

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

CVR-nr. 29 41 91 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2025.

Jane Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Hebokær ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Janderup Vestj, den 22. december 2025

Direktion

Heidi Sørensen

Lars Jørgensen

Jane Sørensen

Jacob Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Hebokær ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hebokær ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Esbjerg, den 22. december 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hebokær ApS Sundsigvej 17 6851 Janderup Vestj
	CVR-nr.: 29 41 91 08
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 19. regnskabsår
Direktion	Heidi Sørensen Lars Jørgensen Jane Sørensen Jacob Sørensen
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hebokær ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

Investeringsejendomme 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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatter.

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

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 skattemæssigt 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer ejendomme"

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	146.611	128.538
Andre finansielle indtægter	108	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-38.009</u>	<u>-48.988</u>
Resultat før skat	108.710	79.550
Skat af årets resultat	<u>-23.893</u>	<u>-17.541</u>
Årets resultat	<u>84.817</u>	<u>62.009</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	270.000	0
Overføres til overført resultat	0	62.009
Disponeret fra overført resultat	<u>-185.183</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>84.817</u>	<u>62.009</u>

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>2.350.000</u>	<u>2.350.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.350.000</u>	<u>2.350.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.350.000</u>	<u>2.350.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	2.000	5.000
Andre tilgodehavender	<u>1.487</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.487</u>	<u>5.000</u>
Likvide beholdninger	<u>34.743</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>38.230</u>	<u>5.000</u>
Aktiver i alt	<u>2.388.230</u>	<u>2.355.000</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	432.087	617.270
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>270.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>827.087</u>	<u>742.270</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>122.156</u>	<u>98.263</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>122.156</u>	<u>98.263</u>
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	687.550	751.824
8 Deposita	<u>49.350</u>	<u>49.350</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>736.900</u>	<u>801.174</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	62.655	55.811
Gæld til pengeinstitutter	0	36.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.600	4.600
Gæld til kapitalinteressere	0	1
Anden gæld	<u>634.832</u>	<u>615.915</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>702.087</u>	<u>713.293</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.438.987</u>	<u>1.514.467</u>
Passiver i alt	<u>2.388.230</u>	<u>2.355.000</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 9 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af ejendomme.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
--	----------------	----------------

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
--	------------------	------------------

3. Investeringsejendomme

Kostpris primo

	<u>2.580.541</u>	<u>2.580.541</u>
--	------------------	------------------

Kostpris ultimo

	<u>2.580.541</u>	<u>2.580.541</u>
--	------------------	------------------

Regulering til dagsværdi primo

	<u>-230.541</u>	<u>-230.541</u>
--	-----------------	-----------------

Regulering til dagsværdi ultimo

	<u>-230.541</u>	<u>-230.541</u>
--	-----------------	-----------------

Regnskabsmæssig værdi ultimo

	<u>2.350.000</u>	<u>2.350.000</u>
--	------------------	------------------

Selskabets investeringsejendomme består af et ejendomskompleks med 1 erhvervslejemål og 2 lejligheder centralt i beliggende i Varde.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

	<u>30/6 2025</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8
Gennemsnitlig resterende lejeperiode, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (år)	
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	600
Leje pr. m2 for beboelsejendomme: (kr.)	700

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.350 t.kr. pr. 30. juni 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 afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 315 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 430 t.kr.

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

30/6 202530/6 2024

5. Overført resultat

Overført resultat primo	617.270	555.261
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-185.183</u>	<u>62.009</u>
	<u>432.087</u>	<u>617.270</u>

6. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte primo	0	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>270.000</u>	<u>0</u>
	<u>270.000</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	750.205	807.635
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-62.655</u>	<u>-55.811</u>
	<u>687.550</u>	<u>751.824</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>422.911</u>	<u>506.558</u>
8. Deposita		
Deposita i alt	<u>49.350</u>	<u>49.350</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>49.500</u>	<u>49.350</u>
9. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo		<u>2.350.000</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 750 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 2.350 t.kr.		