

Hejbo ApS

Bjergegade 54
7000 Fredericia

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/12/2019

Flemming Nielsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Hejbo ApS
Bjergegade 54
7000 Fredericia

CVR-nr: 12560974
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

Bankforbindelse

Middelfart Sparekasse
Prinsessegade 95
7000 Fredericia

Revisor

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Lumbyesvej 27B
7000 Fredericia
DK Danmark
CVR-nr: 14119507
P-enhed: 1000683332

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

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 26/11/2019

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 2018 – 30. september 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 26/11/2019

M. Petersen , mne9642
statsautoriseret revisor
MP REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr.: 14119507

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsbesiddelse og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer årets resultat som forventet.

Selskaberne LA-KI Design ApS, LAKI Dance ApS, LAKI Fredericia ApS, Sangria ApS samt Hejbo Invest ApS Fredericia er pr. 1. oktober 2018 fusioneret med LA-KI Design ApS som det fortsættende selskab. I forbindelse hermed er det fortsættende selskabs navn ændret til Hejbo ApS.

Sammenligningstallene i såvel resultatopgørelsen som balancen og noter er derfor tilpasset, så hver post udviser de samlede beløbsstørrelser for de fusionerede selskaber.

Oplysning om egne kapitalandele

Selskabet ejer ikke egne kapitalandele.

Usikkerhed ved indregning og måling

Årsregnskabet er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer et forbedret resultat i forhold til indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

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 foregående 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, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger til posten "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og salg samt kontorhold m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte. Arbejdsbeklædning og 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. Endvidere medtages realiserede og urealiserede gevinster og tab på afledte finansielle instrumenter – rente- og valutaswaps – der ikke kan klassificeres som sikringsaftaler.

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 (opskrivninger).

BALANCEN

Anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris tillagt renoverings- og finansieringsomkostninger i ombygningsperioden. Efter endt renovering måles ejendommene til dagsværdi, der defineres som værdien ved kreditinstitutternes seneste belåningsvurdering. Eventuelle opskrivninger i forbindelse hermed, indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af den udskudte skat på opskrivningen. Afskrivningsgrundlaget er dagsværdien med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

En ændring af dagsværdien for ejendommene indregnes direkte i balancen. Ændring i udskudt skat samt ændring i reserve for opskrivning, som følge af ændring i dagsværdien, indregnes ligeledes direkte i balancen.

Ved en opgørelse til Dagsværdi efter "Afkastmodellen" svarer den bogførte værdi til en forrentning af ejendommene på gennemsnitligt 5%.

Øvrige anlægsaktiver værdiansættes på grundlag af anskaffelsessummen 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%

Driftsmidler, hvis anskaffelsessum ikke overstiger kr. 13.800, udgiftsføres straks.

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

Omkostninger og realiserede kurstab ved optagelse af prioritetslån aktiveres og afskrives over lånets løbetid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudt skat

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Prioritetsgæld

Finansielle forpligtelser (prioritetsgæld m.v.) måles til nominel værdi. For gæld i fremmed valuta omregnes den nominelle værdi til balancedagens kurs. Et eventuelt kurstab ved lånoptagelsen aktiveres og afskrives over lånets løbetid.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat. Dattervirksomhedernes fulde selskabsskat er indregnet heri.

Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.203.116	1.761.567
Personaleomkostninger	1	-976.177	-1.965.234
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-111.588	-1.226.196
Resultat af ordinær primær drift		115.351	-1.429.863
Andre finansielle indtægter		0	4.383
Øvrige finansielle omkostninger		-60.568	-406.992
Ordinært resultat før skat		54.783	-1.832.472
Skat af årets resultat	2	-20.111	116.653
Årets resultat		34.672	-1.715.819
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		34.672	
I alt		34.672	

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		26.127.195	20.757.891
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	12.747
Materielle anlægsaktiver i alt	3	26.127.195	20.770.638
Anlægsaktiver i alt		26.127.195	20.770.638
Fremstillede varer og handelsvarer		0	92.329
Varebeholdninger i alt		0	92.329
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.901	133.363
Andre tilgodehavender		74.567	69.151
Periodeafgrænsningsposter		45.179	39.473
Tilgodehavender i alt		207.647	241.987
Likvide beholdninger		173.369	2.919.289
Omsætningsaktiver i alt		381.016	3.253.605
Aktiver i alt		26.508.211	24.024.243

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		320.000	320.000
Reserve for opskrivninger		8.118.395	8.152.124
Overført resultat		1.192.088	1.123.687
Egenkapital i alt		9.630.483	9.595.811
Hensættelse til udskudt skat		2.261.111	2.241.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.261.111	2.241.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.762.132	11.015.023
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.250	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	10.765.382	11.015.023
Gæld til realkreditinstitutter		239.114	224.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.495	71.062
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.531.626	876.947
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.851.235	1.172.409
Gældsforpligtelser i alt		14.616.617	12.187.432
Passiver i alt		26.508.211	24.024.243

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	320.000	8.152.124	1.123.687	9.595.811
Værdireguleringer af egenkapitalen		-33.729	33.729	0
Årets resultat			34.672	34.672
Egenkapital, ultimo	320.000	8.118.395	1.192.088	9.630.483

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Løn og gager	854.036	1.792.037
Pensionsbidrag	87.782	82.643
Sociale ydelser	34.359	90.554
	976.177	1.965.234

2. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	10.623	-469.552
Tilbageført, udskudt skat vedr. ejendomsopskrivning	0	254.844
Regulering, skatteaktiv tidligere år	0	-13.149
Regulering, udskudt skat	9.488	111.204
	20.111	-116.653

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsmidler kr.
Anskaffelsessum primo	11.205.384	779.318
Årets tilgang	5.473.909	48.500
Årets afgang	0	-827.818
Anskaffelsessum ultimo	16.679.293	0
Opskrivninger primo	10.451.441	0
Andel af årets afskrivninger	-43.242	0
Opskrivninger ultimo	10.408.199	0
Afskrivning primo	898.934	766.571
Årets afskrivning	104.605	0
Heraf vedr. opskrivninger	-43.242	6.983
Årets afgang	0	-773.554
Afskrivning ultimo	-960.297	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.127.195	0

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Langfristet andel af gæld kr.	Afdrag i 2019/20 kr.	Gæld i alt 30/9 2019 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitut	10.762.132	239.114	11.001.246	9.816.109
Anden gæld	3.250	0	3.250	0
	10.765.382	239.114	11.004.496	9.816.109

5. 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.

Entreprise

Selskabet har indgået en entreprenørkontrakt om renovering/nybyggeri af lejligheder.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 11.001.246, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 30/9 2019 kr. 26.127.195.

Selskabet har udstedt ejerantebreve på kr. 900.000 samt kr. 12.000.000 med pant i en af skabets ejendomme. Ejerantebreve er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	3