

# 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 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. februar 2024

---

Flemming Nielsen  
Dirigent

(Urevideret)

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Hejbo ApS  
Korskærvej 29  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 12560974  
Stiftelsesdato: 1. november 1988  
Hjemsted: Fredericia Kommune  
Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

**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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. januar 2024

**Direktion**

Flemming Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Hejbo ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hejbo ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisoreres 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 opstilling 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, den 21. januar 2024

MP REVISION  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 14119507

M. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
mne9642

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsbesiddelse og udlejning heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 udviser et resultat på kr. 514.783, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en balancesum på kr. 63.486.506, og en egenkapital på kr. 15.783.283.

### 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 2022/23 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, andre driftomkostninger samt andre eksterne omkostninger

### Nettoomsætning

Nettoomsætning (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes ekskl. moms, acontobidrag til vand og varme o.lign.

### Andre driftsindtægter

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

### 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.

### 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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	100 år	50%
Tilslutningsafgifter	5 år	0%
Driftsmateriel	3-5 år	0%

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

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

#### 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, 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.

#### Egenkapital

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

#### 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 balcedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

#### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 finansiell 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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.755.285</b>	<b>3.609.729</b>
Personaleomkostninger	1	-1.365.332	-1.422.542
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-346.624	-355.244
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.043.329</b>	<b>1.831.943</b>
Finansielle indtægter		46.322	714.860
Finansielle omkostninger		-1.434.736	-721.219
<b>Resultat før skat</b>		<b>654.915</b>	<b>1.825.584</b>
Skat af årets resultat	2	-140.132	-422.506
<b>Årets resultat</b>		<b>514.783</b>	<b>1.403.078</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		514.783	1.403.078
<b>Resultatdisponering</b>		<b>514.783</b>	<b>1.403.078</b>

**Balance 30. september 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		63.044.579	63.728.578
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		35.946	51.552
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>63.080.525</b>	<b>63.780.130</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>63.080.525</b>	<b>63.780.130</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.068	18.032
Andre tilgodehavender		74.692	1.284.361
Periodeafgrænsningsposter		98.932	131.577
<b>Tilgodehavender</b>		<b>194.692</b>	<b>1.433.970</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>211.289</b>	<b>151.233</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>405.981</b>	<b>1.585.203</b>
<b>Aktiver</b>		<b>63.486.506</b>	<b>65.365.333</b>

**Balance 30. september 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		320.000	320.000
Reserve for opskrivninger		11.251.803	10.280.136
Overført resultat		4.211.480	3.650.331
<b>Egenkapital</b>		<b>15.783.283</b>	<b>14.250.467</b>
Hensættelser til udskudt skat		3.924.714	3.497.445
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.924.714</b>	<b>3.497.445</b>
Gæld til realkreditinstitutter		34.003.161	31.860.329
Gæld til pengeinstitut		4.008.797	10.408.372
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>38.011.958</b>	<b>42.268.701</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.178.186	916.469
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.893	23.290
Anden gæld		4.496.596	4.343.508
Periodeafgrænsningsposter		65.876	65.453
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.766.551</b>	<b>5.348.720</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>43.778.509</b>	<b>47.617.421</b>
<b>Passiver</b>		<b>63.486.506</b>	<b>65.365.333</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

**Egenkapitalopgørelsen**

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2022	320.000	10.280.136	3.650.331	14.250.467
Årets resultat	0	0	514.783	514.783
Årets opskrivning	0	1.018.033	0	1.018.033
Afskrivninger i regnskabsåret	0	-46.366	46.366	0
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>320.000</b>	<b>11.251.803</b>	<b>4.211.480</b>	<b>15.783.283</b>

**Noter**

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.262.826	1.329.278
Pensioner	61.400	58.345
Andre omkostninger til social sikring	41.106	34.919
	<u>1.365.332</u>	<u>1.422.542</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>4</u>	<u>4</u>

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	128.619	371.272
Regulering udskudt skat	11.513	51.234
	<u>140.132</u>	<u>422.506</u>

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	34.003.161	390.033	32.913.839
Gæld til pengeinstitut	4.008.797	788.153	2.500.000
	<u>38.011.958</u>	<u>1.178.186</u>	<u>35.413.839</u>

**4. 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. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 34.736.551 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2023 kr. 53.704.913

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på kr. 4.796.950 er der udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 7.544.000 i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2023 kr. 16.450.457