

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

Bjergegade 54, 1, th,
7000 Fredericia

CVR-nr. 12560974

Årsrapport for perioden

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. januar 2023

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
Bjergegade 54, 1, th,
7000 Fredericia

CVR-nr.: 12560974
Stiftelsesdato: 1. november 1988
Hjemsted: Fredericia Kommune
Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 14. december 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 14. december 2022

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 2021 - 30. september 2022 udviser et overskud på kr. 1.403.078 mod et overskud på kr. 804.453 sidste år. Selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på kr. 66.456.035, og en egenkapital på kr. 14.250.467.

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 2021/22 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.

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 forudsigelige 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 driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejningsejendommens drift, andre personaleomkostninger samt omkostninger til selskabets administration.

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

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:

	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 "Opskrivningshænlæggelser" 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 og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		3.609.729	3.086.790
Personaleomkostninger	1	-1.422.542	-1.260.242
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-355.244	-318.749
Driftsresultat		1.831.943	1.507.799
Finansielle indtægter		714.860	0
Finansielle omkostninger		-721.219	-579.272
Resultat før skat		1.825.584	928.527
Skat af årets resultat	2	-422.506	-124.074
Årets resultat		1.403.078	804.453
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.403.078	804.453
Resultatdisponering		1.403.078	804.453

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		63.728.578	64.896.760
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		51.552	67.159
Materielle anlægsaktiver		63.780.130	64.963.919
Anlægsaktiver		63.780.130	64.963.919
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.032	338.821
Andre tilgodehavender		2.375.063	70.424
Periodeafgrænsningsposter		131.577	96.409
Tilgodehavender		2.524.672	505.654
Likvide beholdninger		151.233	46.412
Omsætningsaktiver		2.675.905	552.066
Aktiver		66.456.035	65.515.985

Balance 30. september 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		320.000	320.000
Reserve for opskrivninger		10.280.136	10.321.412
Overført resultat		3.650.331	2.205.977
Egenkapital		14.250.467	12.847.389
Hensættelser til udskudt skat		3.497.445	3.074.939
Hensatte forpligtelser		3.497.445	3.074.939
Gæld til realkreditinstitutter		31.429.404	32.452.233
Gæld til banker		10.839.297	10.009.297
Langfristede gældsforpligtelser	3	42.268.701	42.461.530
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		916.469	962.180
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.290	58.163
Anden gæld		5.499.663	6.111.784
Kortfristede gældsforpligtelser		6.439.422	7.132.127
Gældsforpligtelser		48.708.123	49.593.657
Passiver		66.456.035	65.515.985
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	320.000	10.321.412	2.205.977	12.847.389
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	-41.276	41.276	0
Årets resultat	0	0	1.403.078	1.403.078
Egenkapital 30. september 2022	320.000	10.280.136	3.650.331	14.250.467

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.329.278	1.168.940
Pensioner	58.345	58.266
Andre omkostninger til social sikring	34.919	33.036
	<u>1.422.542</u>	<u>1.260.242</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>4</u>	<u>4</u>
-----------------------------------	----------	----------

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	371.272	192.973
Regulering af eventuel skat	51.234	-68.899
	<u>422.506</u>	<u>124.074</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.429.404	430.925	30.573.809
Gæld til banker	10.839.297	485.544	10.239.297
	<u>42.268.701</u>	<u>916.469</u>	<u>40.813.106</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. 31.860.329 er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2022 kr. 50.401.370

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut på kr. 11.324.841 er der udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 10.297.000 i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse udgør pr. 30/9 2022 kr. 20.605.041