

# Hejbo ApS

Bjergegade 54 1 th  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

21/12/2020

Flemming Nielsen  
Dirigent

**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 1 th  
7000 Fredericia

CVR-nr: 12560974  
Regnskabsår: 01/10/2019 - 30/09/2020

**Revisor**

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Vesterballevej 22  
7000 Fredericia  
DK Danmark  
CVR-nr: 14119507  
P-enhed: 1000683332

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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 10/12/2020

## 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 2019 – 30. september 2020 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 IESBA's Etiske 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, 10/12/2020

M. Petersen , mne9642

statsautoriseret revisor

MP REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 14119507

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsbesiddelse og udlejning heraf.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020 udviser et overskud på kr. 126.884 mod et overskud sidste år på kr. 34.672. Selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en balancesum på kr. 49.112.689 og en egenkapital på kr. 12.042.936.

## 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 (opskrivninger).

## 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 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%

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 salgsmæssige 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.

### 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

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.

#### 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.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2019 - 30. sep. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.523.234</b>	<b>1.203.116</b>
Personaleomkostninger .....	1	-942.429	-976.177
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-139.459	-111.588
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>441.346</b>	<b>115.351</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-269.356	-60.568
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>171.990</b>	<b>54.783</b>
Skat af årets resultat .....	2	-45.106	-20.111
<b>Årets resultat .....</b>		<b>126.884</b>	<b>34.672</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		126.884	
<b>I alt .....</b>		<b>126.884</b>	

# Balance 30. september 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger .....		43.462.984	26.127.195
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>43.462.984</b>	<b>26.127.195</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>43.462.984</b>	<b>26.127.195</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		62.998	87.901
Andre tilgodehavender .....		41.707	74.567
Periodeafgrænsningsposter .....		38.024	45.179
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>142.729</b>	<b>207.647</b>
Likvide beholdninger .....		5.506.976	173.369
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.649.705</b>	<b>381.016</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>49.112.689</b>	<b>26.508.211</b>

# Balance 30. september 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		320.000	320.000
Reserve for opskrivninger .....		10.362.688	8.118.395
Overført resultat .....		1.360.248	1.192.088
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>12.042.936</b>	<b>9.630.483</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.950.865	2.261.111
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.950.865</b>	<b>2.261.111</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		28.410.770	10.762.132
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		35.100	3.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>28.445.870</b>	<b>10.765.382</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		189.230	239.114
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		588.505	80.495
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		4.895.283	3.531.626
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.673.018</b>	<b>3.851.235</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>34.118.888</b>	<b>14.616.617</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>49.112.689</b>	<b>26.508.211</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2019 - 30. sep. 2020

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	320.000	8.118.395	1.192.088	9.630.483
Værdireguleringer af egenkapitalen .....		-41.276	41.276	0
Andre værdireguleringer af egenkapitalen .....		2.285.569		2.285.569
Årets resultat .....			126.884	126.884
Egenkapital, ultimo .....	320.000	10.362.688	1.360.248	12.042.936

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Løn og gager	863.272	854.036
Pensionsbidrag	58.287	87.782
Sociale ydelser	20.870	34.359
	<u>942.429</u>	<u>976.177</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	-5.988	10.623
Regulering, udskudt skat	51.094	9.488
	<u>45.106</u>	<u>20.111</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Anskaffelsessum primo	<u>16.679.293</u>
Årets tilgang*	14.545.031
<b>Anskaffelsessum ultimo</b>	<b><u>31.224.324</u></b>
Opskrivninger primo	10.408.199
Årets tilgang	2.930.217
Andel af årets afskrivninger	-52.918
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>13.285.498</u></b>
Afskrivning primo	960.297
Årets afskrivning	139.459
Heraf vedr. opskrivninger	-52.918
<b>Afskrivning ultimo</b>	<b><u>-1.046.838</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>43.462.984</u></b>

\* Under årets tilgang er der indregnet kr. 167.107 i renteomkostninger.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Langfristet andel af gæld kr.</b>	<b>Afdrag i 2020/21 kr.</b>	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitut	28.410.770	189.230	28.600.000	27.650.012
Anden gæld	35.100	0	35.100	0
	<b>28.445.870</b>	<b>189.230</b>	<b>28.635.100</b>	<b>27.650.012</b>

#### 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.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 28.600.000, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 30/9 2020 kr. 43.462.984.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	3