

**Hebokær ApS**  
**Sundsigvej 17, 6851 Janderup**

---

**Årsrapport for**  
**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

---

**CVR-nr. 29 41 91 08**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28/11

  
Jane Sørensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 10 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Janderup, den 24. november 2017

### Direktion

Heidi Sørensen

Jacob Sørensen

Lars Jørgensen

Jane Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Hebokær ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hebokær ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 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.

Esbjerg, den 24. november 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33693

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Hebokær ApS  
Sundsigvej 17  
6851 Janderup

CVR-nr.: 29 41 91 08  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
11. regnskabsår

### Direktion

Heidi Sørensen  
Lars Jørgensen  
Jane Sørensen  
Jacob Sørensen

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er køb, salg og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 57.784 kr. mod 54.264 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. skriv indvirkning her.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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, 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 posteringer 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>104.448</b>	<b>97.234</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	16.157
<b>Driftsresultat</b>	<b>104.448</b>	<b>113.391</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-29.270	-46.592
<b>Resultat før skat</b>	<b>75.178</b>	<b>66.799</b>
1 Skat af årets resultat	-17.394	-12.535
<b>Årets resultat</b>	<b>57.784</b>	<b>54.264</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	57.784	54.264
<b>Disponeret i alt</b>	<b>57.784</b>	<b>54.264</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	2.240.000	2.240.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.240.000</u>	<u>2.240.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.240.000</u></b>	<b><u>2.240.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.240.000</u></b>	<b><u>2.240.000</u></b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	239.898	182.113
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>364.898</u></b>	<b><u>307.113</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	46.000	38.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>46.000</u></b>	<b><u>38.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.196.545	1.263.850
Deposita	39.000	39.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.235.545</u>	<u>1.302.850</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	68.500	69.000
Gæld til pengeinstitutter	25.168	22.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	24.829
Selskabsskat	26.072	11.108
Anden gæld	468.817	464.648
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>593.557</u>	<u>592.037</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.829.102</u></b>	<b><u>1.894.887</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.240.000</u></b>	<b><u>2.240.000</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	9.394	6.996
Regulering af udskudt skat	<u>8.000</u>	<u>5.539</u>
	<b><u>17.394</u></b>	<b><u>12.535</u></b>
	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>2.403.572</u>	<u>2.403.572</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.403.572</u></b>	<b><u>2.403.572</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>-163.572</u>	<u>-163.572</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>-163.572</u></b>	<b><u>-163.572</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.240.000</u></b>	<b><u>2.240.000</u></b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	182.114	127.849
Årets overførte overskud eller underskud	<u>57.784</u>	<u>54.264</u>
	<b><u>239.898</u></b>	<b><u>182.113</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.265.045	1.332.850
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-68.500</u>	<u>-69.000</u>
	<b><u>1.196.545</u></b>	<b><u>1.263.850</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>924.000</u>	<u>991.000</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.265 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 2.240 t.kr.